



MAGISTERARBEIT

Titel der Magisterarbeit

„Finanzierung von gemeinnützigen
Bauvereinigungen – am Beispiel der
Wohnbaubanken“

Verfasserin

Vira Eder

angestrebter akademischer Grad

Magistra der Sozial- und Wirtschaftswissenschaften
(Mag. rer. soc. oec.)

Wien, 2012

Studienkennzahl lt. Studienblatt:
Studienrichtung lt. Studienblatt:
Betreuer:

A 066 914
Magisterstudium Internationale Betriebswirtschaft
ao. Univ.-Prof. Dr. Johann Brazda

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
2	Historische Entwicklung der Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich.....	2
2.1	Anfänge im 19. Jahrhundert.....	2
2.2	Beginn staatlicher Wohnungspolitik.....	3
2.3	Wiener Siedlerbewegung	4
2.4	Politischer Einfluss in der Zeit von 1934 bis 1945	6
2.5	Die Zeit nach 1945.....	7
2.6	Entwicklung von 1970 bis 2000	8
3	Gemeinnützige Bauvereinigungen - Überblick	10
3.1	Grundprinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit.....	10
3.1.1	<i>Kostendeckungsprinzip</i>	10
3.1.2	<i>Vermögensbindung</i>	11
3.1.3	<i>Reglementierung des Geschäftsbereiches</i>	11
3.1.4	<i>Verhaltensbindungen</i>	12
3.2	Merkmale von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften	13
3.3	Gemeinnützige Kapitalgesellschaften.....	14
3.3.1	<i>Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung</i>	15
3.3.2	<i>Gemeinnützige Aktiengesellschaft</i>	15
3.3.3	<i>Aspekte der Finanzierung von Kapitalgesellschaften</i>	16
3.4	Rechtsformen bei gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich.....	16
3.5	Strukturformen von Wohnbaugenossenschaften im Wandel.....	18
3.5.1	<i>Kleinwohnbaukooperative</i>	19
3.5.2	<i>„Wohnbaugenossenschaft als Gesellschafter“</i>	19
3.5.3	<i>„Gemeinnütziger Verbund“ bzw. „genossenschaftlicher Verbund“</i> 19	
4	Aktuelle Situation der gemeinnützigen Bauvereinigungen.....	19
4.1	Entwicklung seit 2000.....	20

4.2	Miete und Eigentum bei gemeinnützigen Bauvereinigungen	21
4.3	Sanierung.....	23
4.4	Lage und Ausblick.....	23
5	Wohnbaufinanzierung in Österreich	25
5.1	Wohnbauförderung.....	26
5.1.1	<i>Historische Entwicklung.....</i>	<i>26</i>
5.1.2	<i>Mittelaufbringung und -verwendung</i>	<i>27</i>
5.2	Finanzierung von gemeinnützigen Bauvereinigungen	30
5.2.1	<i>Besonderheiten der Genossenschaftsfinanzierung</i>	<i>30</i>
5.2.2	<i>Systematisierung der wohnungsgenossenschaftlichen Finanzierung</i>	<i>31</i>
5.2.2.1	<i>Innenfinanzierung</i>	<i>32</i>
5.2.2.2	<i>Beteiligungsfinanzierung</i>	<i>33</i>
5.2.2.3	<i>Fremdfinanzierung.....</i>	<i>33</i>
6	Wohnbaubanken	34
6.1	Entstehung der Wohnbaubanken.....	34
6.2	Begriff und Unternehmensschwerpunkt.....	37
6.3	Mittelaufbringung von Wohnbaubanken.....	38
6.3.1	<i>Rechtliche Grundlagen.....</i>	<i>38</i>
6.3.2	<i>Emissionsvolumina der Wohnbaubanken.....</i>	<i>39</i>
6.3.3	<i>Zinskonditionen</i>	<i>41</i>
6.3.3.1	<i>Zinsbindungen.....</i>	<i>41</i>
6.3.3.2	<i>Ausgabezinssatz</i>	<i>43</i>
6.3.4	<i>Laufzeiten</i>	<i>44</i>
6.3.5	<i>Aktuelle Entwicklungen</i>	<i>45</i>
6.3.5.1	<i>Fundierte Anleihe der Stadt Wien.....</i>	<i>45</i>
6.3.5.2	<i>Prospektpflicht</i>	<i>46</i>
6.3.5.3	<i>Weitere Diskussionsthemen</i>	<i>47</i>
6.4	Mittelverwendung von Wohnbaubanken	48
6.4.1	<i>Rechtliche Grundlagen.....</i>	<i>48</i>

6.4.2	<i>Zinskonditionen und Laufzeiten</i>	50
6.4.3	<i>Finanzierung durch Wohnbaubanken</i>	54
6.5	Bilanzgestaltung der Wohnbaubanken	55
6.6	Abgrenzung zu anderen Finanzierungsformen	58
6.6.1	<i>Pfandbriefsystem</i>	58
6.6.2	<i>Bausparfinanzierung</i>	59
6.6.3	<i>Finanzierungsmodelle von Kleinwohnbaugenossenschaften</i>	60
7	Auswirkungen von Basel II auf die Wohnbaufinanzierung	61
7.1	Grundlagen sowie Abgrenzung zu Basel I.....	61
7.2	Bestimmung der Bonität	63
7.2.1	<i>Ratingansätze</i>	63
7.2.2	<i>Kundensegmente</i>	64
7.2.3	<i>Rating von gemeinnützigen Bauvereinigungen</i>	65
7.3	Einsatz von Basel II in den Wohnbaubanken	65
8	Aktuelle Situation der Finanzierung von gemeinnützigen Bauvereinigungen	67
8.1	Finanzierungsmix der gemeinnützigen Bauvereinigungen.....	67
8.2	Aktuelle Problematik in der Finanzierung	68
9	Wohnbaubanken im Überblick	70
9.1	Bank Austria Wohnbaubank AG	71
9.1.1	<i>Geschichte und Aktionärsstruktur</i>	71
9.1.2	<i>Mittelherkunft und Mittelverwendung</i>	71
9.2	BAWAG P.S.K. Wohnbaubank AG	73
9.2.1	<i>Geschichte und Aktionärsstruktur</i>	73
9.2.2	<i>Mittelherkunft und Mittelverwendung</i>	73
9.3	Hypo-Wohnbaubank AG	74
9.3.1	<i>Geschichte und Aktionärsstruktur</i>	74
9.3.2	<i>Mittelherkunft und Mittelverwendung</i>	74
9.4	Immo-Bank AG	75

9.4.1	<i>Geschichte und Aktionärsstruktur</i>	75
9.4.2	<i>Mittelherkunft und Mittelverwendung</i>	76
9.5	Raiffeisen Wohnbaubank AG	78
9.5.1	<i>Geschichte und Aktionärsstruktur</i>	78
9.5.2	<i>Mittelherkunft und Mittelverwendung</i>	78
9.6	s Wohnbaubank AG	80
9.6.1	<i>Geschichte und Aktionärsstruktur</i>	80
9.6.2	<i>Mittelherkunft und Mittelverwendung</i>	81
10	Zusammenfassung und Schlussfolgerung.....	83
	Literaturverzeichnis.....	85
	Anhang	91

Abbildungsverzeichnis

1	Fertiggestellte Wohnungen pro Jahr nach Rechtsform.....	22
2	GBV-Bauleistung 1997-2010 + Prognose 2011/2012.....	24
3	Fertigstellungen und Wohnungsbedarf, 1991/2001-2010, Prognose 2011-2015.....	25
4	Systematik der wohnungswirtschaftlichen Finanzierung.....	31
5	Entwicklung 6-Monats-EURIBOR seit 1999.....	51
6	Entwicklung Wohnbaukreditzinsen und Zinsaufschläge Mai 2005-Jänner 2011.....	52
7	Entwicklung Wohnbaukreditzinsen und 6-Monats-EURIBOR.....	53
8	3-Säulen-Modell Basel II.....	62

Tabellenverzeichnis

1	Anzahl der GBV nach Rechtsform im Zeitlauf 1945-2010.....	17
2	Anzahl der GBV nach Rechtsform und nach Bundesland.....	18
3	Von GBV verwaltete Wohnungen nach Rechtsform und nach Bundesland.....	21
4	Von GBV fertiggestellte Wohnungen im Zeitlauf 1970-2010.....	21
5	Jährliche Emissionen der Wohnbaubanken in Mio. Euro 2001-2010.....	40
6	Jährliche Finanzierungen durch Wohnbaubanken in Mio. Euro 2001-2006.....	54
7	Finanzierungsvorteil durch Wohnbauanleihen.....	56
8	Bilanzentwicklung aller Wohnbaubanken seit 2006.....	70
9	Bilanzentwicklung Bank Austria Wohnbaubank AG seit 2006.....	72
10	Bilanzentwicklung BAWAG P.S.K. Wohnbaubank AG seit 2006.....	74
11	Bilanzentwicklung Hypo-Wohnbaubank AG seit 2006.....	75
12	Bilanzentwicklung Immo-Bank AG seit 2006.....	78
13	Bilanzentwicklung Raiffeisen Wohnbaubank AG seit 2006.....	79
14	Bilanzentwicklung s Wohnbaubank AG seit 2006.....	82

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
Bp, BP	Basispunkte (1 Basispunkt = 0,01%)
bzw.	beziehungsweise
EStG	Einkommenssteuergesetz
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate
FMA	Finanzmarktaufsicht
GBV	gemeinnützige Bauvereinigung
Gen.	Genossenschaft
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Hrsg.	Herausgeber
idF	in der Fassung
idR	in der Regel
IRB	Internal Ratings Based
Kap.	Kapitel
KESSt	Kapitalertragssteuer
KI	Kreditinstitut
KMG	Kapitalmarktgesetz
Nr.	Nummer
ÖVAG	Österreichische Volksbanken Aktiengesellschaft
p.a.	per anno
reg. Gen.m.b.H.	registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

SMR	Sekundärmarkttrendite
sog.	sogenannte
StWbFG	Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus
Tab.	Tabelle
u.a.	unter anderem
v.a.	vor allem
vgl.	vergleiche
WBB	Wohnbaubank
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
z.B.	zum Beispiel

1 Einleitung

Gemeinnützige Bauvereinigungen haben in Österreich eine lange Tradition und haben bereits Ende des 19. Jahrhunderts ihren Anfang genommen. Die Grundidee war, für die Bürger der Mittelklasse bzw. der ärmeren Schichten einen leistbaren Wohnraum zu schaffen. Dazu waren bzw. sind geeignete Strukturen notwendig, die es ermöglichen, die Wohnungen zu einem günstigen Preis anzubieten. Eine zentrale Frage stand von Anfang an im Mittelpunkt der Überlegungen: Wie kann der Finanzierungskreislauf zwischen privaten Wohnungsmietern bzw. Wohnungseigentümern, Bauträgern, Banken und sonstigen Finanzierungsgebern gestaltet werden, sodass die staatlichen Fördermittel zielgerichtet und effizient eingesetzt werden?

Ein wesentlicher Bestandteil dieses Systems, nämlich die Wohnbauförderung, war in den letzten Jahrzehnten einem stetigen Wandel unterlaufen. Durch eine Reihe von Gesetzesänderungen ist der Anteil der Wohnbauförderung am gesamten Finanzierungsbedarf zuletzt gesunken. Gleichzeitig hat jedoch ein Finanzierungsmodell stark an Bedeutung gewonnen, das im Jahr 1993 seinen Ausgang genommen hat - das System der Wohnbaubanken.

Das System, basierend auf Emissionen von steuerbegünstigten Wohnbauanleihen sowie zweckgebundener Weiterleitung dieser Mittel an die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, kann durchaus als Erfolgsmodell bezeichnet werden. Die Auswirkungen der aktuellen Wirtschaftskrise stellen jedoch auch die Wohnbaubanken vor neue Herausforderungen und es werden neue Lösungen gesucht, um diesen gewachsen zu sein.

Die folgende Arbeit beschäftigt sich grundsätzlich mit allen Aspekten der Finanzierung von gemeinnützigen Wohnbauunternehmen, legt jedoch einen besonderen Schwerpunkt auf das Wohnbaubankensystem. Dabei steht die Frage im Vordergrund, welche Zukunftsaussichten der Wohnbaubankensektor hat. Es werden spezifische Probleme sowohl der gemeinnützigen Bauvereinigungen als auch der Wohnbaubanken aufgezeigt und bereits ausgearbeitete (aber noch nicht umgesetzte) Lösungsvorschläge dazu vorgestellt.

Ein Kernpunkt der Arbeit ist die Kombination von theoretischen Grundlagen (historische Entwicklung von Wohnungsgemeinnützigkeit, Wohnbauförderung und Wohnbaubankensystem sowie aktuelle Rechtslage) mit Erkenntnissen aus der Praxis.

Dazu wurden insgesamt sieben Interviews geführt, fünf davon mit Vertretern der Wohnbaubanken sowie zwei mit Vertretern des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen (Revisionsverband). Die relevanten Aussagen aus den Interviews finden direkt in den jeweiligen Kapiteln Einzug und ergänzen damit die Informationen aus der vorhandenen Literatur.

2 Historische Entwicklung der Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich

2.1 Anfänge im 19. Jahrhundert

Die Entstehung der gemeinnützigen Bauvereinigungen hat ihren Anfang in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts genommen, als der Großteil der Bevölkerung in den dicht besiedelten Gebieten mit sehr schlechten Wohnverhältnissen lebte. Bis zum ersten Weltkrieg war der Wohnungsbau in Österreich großteils von Privaten abhängig, so dass die Baukosten und sanitäre Ausstattung möglichst günstig sein mussten, die Mieten wurden aber möglichst hoch festgesetzt. Die ersten Bauunternehmungen haben sich vom Kapitalmarkt finanzieren lassen, was aber eine Rückzahlung mit sehr hohen Zinssätzen bedeutet hat. Für den durchschnittlichen Bürger waren die Mietpreise somit kaum leistbar und es war nicht unüblich, dass in einer Einzelzimmerwohnung mehr als 15 Personen wohnten. Diese missliche Lage war natürlich auch der politischen Elite bewusst und gegen Ende des 19. Jahrhunderts kamen sowohl vom „bürgerlichen“ Lager als auch von der neu gegründeten Sozialdemokratischen Partei Ideen zur Verbesserung. In dieser Zeit wurde das Konzept der Baugenossenschaft geboren.¹

Auf Basis des Vereinspatents aus dem Jahr 1852 und des Reichsgesetzes über das Vereinsrecht 1867 wurde der erste gemeinnützige Bauverein „Wiener gemeinnützige Bau-Gesellschaft“ im Jahr 1868 gegründet. 1869 entstand in Wiener Neustadt die „Arbeiter-Bau-Association“, die rund 50 Ein- und Vierfamilienhäuser baute.² Es folgten weitere Gründungen, wie z.B. jene vom Wiener Cottage-Verein oder von der Erste Wiener Arbeiterhäuser Gesellschaft. Sie hatten jedoch gemeinsam, dass die Bautätigkeit wegen Mangels an günstiger Finanzierung gering blieb und sich mehrheitlich auf den

¹ vgl. Lugger, 1994, S. 18-20

² vgl. Eckhardt, 2003, S. 75

Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern für die wohlhabende Oberschicht beschränkte. Der Börsenkrach 1873 und die darauffolgende Wirtschaftskrise brachten das Ende der ersten Gründerzeit und viele Bauvereinigungen überlebten die Krise nicht.³ Laut „Bericht über die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften in Österreich und Ungarn für das Jahr 1873“ von einem Verbandanwalt des Allgemeinen Verbandes gab es nur neun Wohnbaugenossenschaften (7 davon direkt im heutigen Österreich).⁴

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die erste Gründungswelle der Bauvereinigungen vor allem aufgrund fehlender Finanzierung gescheitert ist.

2.2 Beginn staatlicher Wohnungspolitik

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts hat der Staat erstmals lenkend eingegriffen und Arbeiterwohnungsgesetze (1892 und 1902) erlassen. Die Gesetze sahen Steuerbefreiungen für alle Neubauten mit Wohnungen, die an Arbeiter vermietet wurden, vor. Außerdem gab es Ertragsbeschränkungen für den Hauseigentümer mit 5% pro Jahr.⁵

Der nächste wesentliche Schritt war die Gründung der „Zentralstelle für Wohnungsreform“ im Jahr 1907. Diese sollte es den Baugenossenschaften erleichtern, die staatlichen Förderungen in Anspruch zu nehmen. Zuvor gab es nur zwei Arten von Baugenossenschaften. Eine davon wurde von großen öffentlichen und halböffentlichen Stellen finanziell unterstützt, die andere von den Oberschichten.⁶

Das Jahr 1908 brachte einen Meilenstein in der Geschichte der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich. Durch kaiserlichen Erlass wurde der schon 1907 eingerichtete Wohnungsfürsorgefonds für Staatsbeamte als „Kaiser-Franz-Josef-I-Regierungsjubiläumsfonds“ gegründet. Der Fonds gewährte Darlehen an Baugenossenschaften, die den Zweck haben sollten, billige und gesunde Mietwohnungen für k. k. Staatsbeamte und Salinenarbeiter zu errichten. Die Gewinnausschüttung war auf 4% pro Jahr beschränkt und die Mieten sollten angemessen sein.⁷ Erstmals hatten die Baugenossenschaften dadurch die Möglichkeit,

³ vgl. Ludl, 1998, S. 333

⁴ vgl. Eckhardt, 2003, S. 76

⁵ vgl. Baltzarek, 1986, S. 78

⁶ vgl. Lugger, 1994, S. 24-25

⁷ vgl. Lugger, 1994, S. 26

langfristige Kredite aufzunehmen. Dies war von Vorteil, da durch Beiträge der Genossenschafter höchstens 15% des notwendigen Kapitals aufgebracht werden konnten und eine langfristige Mittelaufbringung über den Kapitalmarkt zu dieser Zeit nicht möglich war.⁸

Im Jahr 1910 wurde der staatliche Wohnungsfürsorgefonds für Kleinwohnungen errichtet. Im Gegensatz zum zuvor erwähnten Jubiläumsfonds waren hier bereits beträchtliche Geldmittel vorhanden und auch der geförderte Personenkreis war nicht mehr beschränkt. Im Rahmen des Fonds wurden Hypotheken an gemeinnützige Bauvereinigungen für bis zu 90% des Wertes der Liegenschaft vergeben. Als Nachweis der Gemeinnützigkeit war hierbei eine maximale jährliche Dividende von 5% vorzulegen, außerdem musste der Wertzuwachs der Gesellschaftsanteile für gemeinnützige Zwecke verwendet werden. Bis zum Beginn des ersten Weltkriegs wurden aus den beiden Wohnungsfürsorgefonds im heutigen Österreich 7.906 Wohnungen gebaut.⁹

Eine erste Zäsur in der privaten Bautätigkeit brachte das 1917 eingeführte Mieterschutzgesetz. Ursprünglich als Preis- und Kündigungsschutz für Kriegsheimkehrer gedacht blieb das Gesetz auch nach dem Krieg in Kraft. Für die Wohnsituation der Bevölkerung war diese Maßnahme eine Erleichterung, die Rentabilität der privaten Bauvereinigungen war jedoch damit nicht mehr gegeben. Als Folge davon kam es zu einer verstärkten Einflussnahme des Staates bzw. der Kommunen. In Österreich war es vor allem die Stadt Wien, die entweder selbst Wohnhäuser gebaut oder Siedlungsgenossenschaften durch Bauzuschüsse und Vergabe von Siedlungsgrund unterstützt hat.¹⁰

2.3 Wiener Siedlerbewegung

Während die Stadt Wien vor allem mehrgeschossige Gemeinde-Wohnbauten errichtet hat, kam es abseits davon und ausgelöst durch die Lebensmittelnot nach dem Krieg, zur sogenannten Wiener Siedlerbewegung. Dabei wurden Kleingartensiedlungen (Schrebergärten) zum Teil nach „wildem Rodungen“ errichtet. Die Häuser wurden dann oft ohne behördliche Genehmigung als Dauerunterkünfte benutzt. Die Existenzangst der

⁸ vgl. Lugger, 1994, S. 31

⁹ vgl. Baltzarek, 1986, S. 81

¹⁰ vgl. Baltzarek, 1986, S. 83 und Lugger, 1994, S. 28

Siedler löste darauf Massendemonstrationen mit bis zu 60.000 Teilnehmern aus. Als Resultat der Vorkommnisse wurde die Landnahme durch die Gemeinde Wien legalisiert und es kam dadurch zu einer Gründungswelle von Siedlungsgenossenschaften. In weiterer Folge wurde auch die Finanzierung für die weitere Bautätigkeit dieser Genossenschaften sichergestellt, wobei je 45% von der Gemeinde Wien und vom Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds bereitgestellt wurden, die restlichen 10% mussten die Siedler selbst aufbringen und zwar meist durch eigene Mithilfe bei dem Bau der Wohnungen (sog. „Muskelhypotheken“).¹¹ Diese zweite Aufschwungphase des Siedlungswesens in Wien dauerte jedoch nur bis 1923. Ein Gemeinderatsbeschluss begründete ein großes Gemeindewohnungsbauprogramm und gleichzeitig die Einschränkung der Förderung für den genossenschaftlichen Siedlungsbau. Im Jahre 1926 wurde die Förderung überhaupt eingestellt, was die Gründungswelle beendete und die Tätigkeit der bestehenden Genossenschaften auf die Verwaltung beschränkte.¹²

Die extrem hohe Arbeitslosenrate hat dann aber dazu geführt, dass die Siedlungsbewegung in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts wieder aktiviert wurde. Im Jahr 1932 wurden Richtlinien für die Randsiedlungsaktion vom Bundes-, Wohn- und Siedlungsamt herausgegeben:

- Die „Kolonisten“ bekommen von Bund, Ländern und Gemeinden Grundstücke mit einer Größe von mindestens 600m², wo sie sich mit Obst- und Gemüsebau beschäftigen konnten, und so vom Lebensmittelmarkt unabhängiger wurden.
- Dort durften Erwerbslose, Saison- und Kurzarbeiter wohnen, die aber auch an der Errichtung von Siedlungen mitarbeiten mussten. Diese Siedlungen hießen „Erwerbslosensiedlungen“.
- Es wurde ein Betrag von maximal 4500 Schilling als Darlehen gegeben und die Annuität beim Miethaus betrug 3%, beim Eigentumshaus war sie höher.¹³

Da die Siedlerbewegung eine große Bedeutung bekommen hat, hat der 1928 gegründete „Zentralverband gemeinnütziger Baugenossenschaften“ im Jahr 1935 eine Siedlerabteilung errichtet, um eine Betreuung und Beratung der Baugenossenschaften zu sichern. Von 1932 bis 1938 wurden im Rahmen der „Randsiedlungsaktion I“ über 5000 Siedlerstellen errichtet. Im Rahmen der „Randsiedlungsaktion II“ (1935), die

¹¹ vgl. Ludl, 1998, S. 337-338

¹² vgl. Eckhardt, 2003, S. 81-82

¹³ vgl. Lugger, 1994, S. 42

etwas höhere Darlehen vorgesehen hat, wurden bis 1938 ca. 400 Siedlungshäuser gefördert. Die Stadtrandsiedlungsaktionen I und II brachten also einen Aufschwung für viele gemeinnützige Bauträger.¹⁴

Neben dem Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds hat das im Jahre 1929 verabschiedete Wohnbauförderungsgesetz einen wesentlichen Beitrag zur Förderung der Wohnbautätigkeit geleistet. Damit wurden erstmals auch Privatpersonen direkt gefördert. Der Bewerber musste ein bestimmtes Mindestkapital (10% bis 20% der Baukosten bzw. des Grundwertes) sowie eine Hypothek bei einer Hypothekenanstalt (Deckung von 40% bis 50% des Gesamtkapitalerfordernisses zusammen mit den Eigenmitteln) vorweisen. Das restliche Baukapital wurde von den Hypothekenbanken bereitgestellt, welche diese Mittel durch Emission von Wohnbauanleihen aufgebracht haben (Emission 1931 und 1936 mit 7% bzw. 5% jährlicher Verzinsung). Der Bund übernahm dann gegenüber der Hypothekenanstalt bei Wohnhausneubauten für bis zu 60% der Gesamterfordernisse und bei Einfamilienhäusern für bis zu 50% der Gesamtsumme die volle Verzinsung und Tilgung. Finanziert wurde diese Wohnbauförderung durch die Einführung einer „Zinsgroschensteuer“ auf alle vermieteten Häuser. Insgesamt wurden in der Zeit von 1930 bis 1937 15.416 Wohnungen mit einer Gesamtleistung des Bundes von 87,7 Mio. Schilling gefördert.¹⁵

2.4 Politischer Einfluss in der Zeit von 1934 bis 1945

Die folgenden Jahre brachten dann aus politischen Gründen eine Reihe von massiven Einschränkungen in der Tätigkeit der Wohnbaugenossenschaften. Mit der Begründung eines autoritären Staates im Jahre 1934 wurde eine Großzahl an Genossenschaften unter staatliche Aufsicht gestellt. Während der Zeit der nationalsozialistischen Herrschaft in Österreich wurde das Förderungssystem komplett auf deutsches Recht umgestellt, die Dotierung des Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds wurde reduziert und stattdessen durch die Gewährung von „Reichsdarlehen“ ersetzt.¹⁶ Einige Bestimmungen des im Jahr 1940 beschlossenen und aus deutschem Recht übernommenen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes gelten jedenfalls heute noch. So wurden damals erstmals alle gemeinnützigen Wohnungsunternehmungen (Genossenschaft, GmbH, Aktiengesellschaft, Verein, Stiftung oder öffentlich-rechtliche Körperschaft) rechtlich

¹⁴ vgl. Lugger, 1994, S. 43-44

¹⁵ vgl. Baltzarek, 1986, S. 84

¹⁶ vgl. Baltzarek, 1986, S. 86-87

gleichgestellt. Jedoch wurden die vor dem Krieg noch marktbestimmenden Genossenschaften stark zurückgedrängt, da diese Rechtsform nicht so leicht politisch beeinflusst werden konnte. Stattdessen wurde eine Reihe von Kapitalgesellschaften gegründet, so z.B. die „Neue Heimat“-Gesellschaften, die „Heimstätten“-Gesellschaften oder Gesellschaften für die Wohnungsversorgung von Mitarbeitern von kriegswichtigen Betrieben. Viele dieser Gesellschaften existieren noch heute, wenn auch unter anderem Namen oder fusioniert, so gingen z. B. die Gebäude der „Gesellschaft für den Reichsbehördenbau“ in der heutigen BUWOG auf.¹⁷

2.5 Die Zeit nach 1945

Die Zeit nach dem 2. Weltkrieg war geprägt durch den Wiederaufbau und durch einen Mangel an Kapital der gesamten Privatwirtschaft. Der Staat hat es daher als notwendig empfunden, durch verschiedene Konjunkturprogramme die Wirtschaft anzukurbeln. Die Wohnbaugesellschaften, die zu dieser Zeit stark vom Staat beeinflusst wurden, bekamen nun wieder Mittel aus dem erneut installierten Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds. Für den Staat hat die Wohnbauförderung auch noch einen zusätzlichen wirtschaftspolitischen Aspekt gehabt, nämlich die Verbesserung der Auftragslage der Bauwirtschaft, der wegen hoher Multiplikatoreffekte eine Schlüsselfunktion zugeschrieben wurde.¹⁸

Im Jahre 1948 wurde zusätzlich der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds gegründet. Dabei wurden an Eigentümer von im Krieg zerstörten Immobilien zinslose Darlehen mit zunächst 100 und später 75 Jahren Laufzeit gewährt. 1954 wurde dann ein neues Wohnbauförderungsgesetz erlassen. Charakteristisch war dafür, dass auch die Bundesländer stärker in die Aufbringung der Mittel eingebunden waren. Je nach Bundesland konnten dabei bis zu 90% der Baukosten als zinsgünstiges Darlehen gewährt werden, Eigenmittel mussten zumindest 10% betragen. Bei Mietwohnungen wurde das Darlehen ausschließlich an gemeinnützige Wohnbauunternehmen gewährt, bei Eigentumswohnung waren auch private Personen berechtigt, wobei es keine Einkommensgrenze gab. Durch diese gesetzlichen Voraussetzungen kam es zu einer neuen Gründungswelle von gemeinnützigen Wohnbauunternehmungen, wobei hier vor allem Genossenschaften errichtet wurden. Aufgrund der Mangelsituation war es der

¹⁷ vgl. Lugger, 1994, S. 47-50

¹⁸ vgl. Brazda, 1993, S. 128-129

Selbsthilfecharakter der Genossenschaften, der den Ausschlag für ihren Erfolg in der Nachkriegszeit gegeben hat.¹⁹

Probleme für alle Wohnbaugesellschaften bereitete jedoch das sogenannte „Zinsstoppgesetz“ aus dem Jahre 1954. Dieses bis 1979 gültige Gesetz untersagte die aufgrund Kostendeckung notwendigen Mietpreiserhöhungen. Grund dafür waren sicherlich die weiterhin niedrigen Löhne und zuvor stärker steigenden Mietpreise. Für die Baugesellschaften bedeutete dies über Jahre hinweg große Verluste.²⁰

Zu Beginn der 70er Jahre kam es zu einer Entwicklung, die vor allem für die Genossenschaften ein gewisses Problem darstellte. Der verstärkte Einzug der Marktwirtschaft in den Wohnungsmarkt bedeutete für andere Unternehmensformen einen deutlichen Wettbewerbsvorteil und die Genossenschaften waren den neuen Anforderungen oft nicht gewachsen. Dazu kam, dass der Selbsthilfebedarf immer geringer wurde und eher durch finanzielle Eigenleistungen ersetzt wurde. Im Bereich der Wohnbauförderung wurde zu dieser Zeit der Anteil der öffentlichen Mittel zurückgefahren, stattdessen wurde mehr über den Kapitalmarkt finanziert bzw. es wurden höhere Eigenmittel verlangt. In den 70er und 80er Jahren kam es dann auch generell zu einem Rückgang an Neubauwohnungen sowie gleichzeitig zu einem verstärkten Rentabilitätsdenken und zu einer Erweiterung des Angebots auch auf höhere Einkommensschichten.²¹

2.6 Entwicklung von 1970 bis 2000

Die Anpassung der gemeinnützigen Bauvereinigungen in der Phase der Vermarktwirtschaftlichung an den Trend der organisatorischen Neuordnung staatlicher Verwaltungen kann man anhand der folgenden Tendenzen seit den 70er Jahren zeigen:

- Die Zahl der GBV, die unter 500 Einheiten verwalten, hat sich seit 1967 stark reduziert und beinhaltet überwiegend Genossenschaften.
- Die Förderungsrichtlinien des Staates blieben unverändert trotz veränderter Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt, d.h. die Wohnbauförderungsmaßnahmen des Staates waren seit 1968 ohne wesentliche sozial- und umverteilungspolitische Komponenten verfasst. Das Problem dabei

¹⁹ vgl. Brazda, 1993, S. 129-130

²⁰ vgl. Lugger, 1994, S. 55

²¹ vgl. Brazda, 1993, S. 132-133

war, dass für einkommensschwache Haushalte weiterhin eine relativ hohe Hürde für den Zugang zu Fördermitteln besteht, zum Beispiel durch Grundkostenanteile und hohe Eigenmittelerfordernisse.

- Die GBV mussten Wohnungen für den Mittelstand in ausreichender Anzahl und entsprechender Qualität errichten. Dabei wurden die Wohnbauförderungsmittel bevorzugt an den gemeinnützigen Sektor überwiesen, um das System aufrechtzuerhalten, wobei die Zuteilung von der bisherigen Bauleistung abhängig war. So hatten die GBV eine Dominanz im Bereich des Mehrgeschoßwohnbaus.
- Banken und Versicherungsgesellschaften haben ihren Einfluss auf die GBV erhöht, indem sie Beteiligungen eingegangen sind. Ziel dieser Beteiligungen ist, den Marktanteil in der Wohnbaufinanzierung zu erhalten oder auszubauen aber auch stille Reserven zu generieren. Dies hat zur Folge, dass Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der beteiligten Institute auch in den Organen der Genossenschaften vertreten sind und den Geschäftsbetrieb beeinflussen können.
- Anfang der 90er Jahre war eine verstärkte Tendenz zur Erzielung von Neben- und Zusatzgeschäften zu bemerken, sodass der operative Gewinn vor allem bei großen Unternehmen oft nur mehr ca. 50% des Gesamtgewinns beträgt, was dadurch begründet ist, dass in diesen Bereichen das Kostendeckungsprinzip nur eingeschränkt gilt. Während das Kostendeckungsprinzip bei Zusatzgeschäften überhaupt nicht gilt, gilt es im Nebengeschäftsbereich nur für die Baubetreuung. Für den Verkauf von Grundstücken gilt ebenso keine Obergrenze für die Gewinnerzielung.
- Die Beteiligung von GBV an Unternehmen, die keine GBV sind, stellte ein großes Problem dar. Eine derartige Beteiligung führt automatisch zu einem Abfluss von Kapital in andere Wirtschaftsbereiche, was dem Prinzip der Vermögensbindung widerspricht. Laut derzeitiger gesetzlicher Lage ist diese Beteiligung jedoch bereits eingeschränkt und ist nur mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde möglich (siehe Kap. 3.1.3).
- Anfang der 90er Jahre war generell eine starke Ausweitung des Funktionsbereichs der GBV zu beobachten (z.B. Errichtung sowohl geförderter als auch ungeförderter Wohnungen, Verwaltung von fremden Bauten und Kauf von Grundstücken, etc.). Diese Ausweitung führte zu möglichen Problemen in

der Abgrenzung zu nicht-gemeinnützigen Unternehmen sowie auch zu Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Steuerlast.²²

Die gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften haben jedoch weiterhin ihren hohen Stellenwert innerhalb des Wohnungsmarktes beibehalten. Im folgenden Kapitel wird auf die rechtlichen sowie die wirtschaftlichen Grundlagen dieser Gesellschaftsform näher eingegangen.

3 Gemeinnützige Bauvereinigungen - Überblick

Wie schon im Anfangskapitel erwähnt, gibt es innerhalb der gemeinnützigen Bauvereinigungen grundsätzlich 3 Gesellschaftsformen, das sind Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH), Aktiengesellschaften (AG) und Genossenschaften. Laut dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz haben alle gemeinnützigen Bauvereinigungen unabhängig von ihrer Rechtsform „ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen“.²³

3.1 Grundprinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit

Der generelle Zweck der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ist die Bereitstellung von Wohnungen zu Preisen, die unter dem aktuellen Marktniveau liegen und somit auch für Bevölkerungsschichten mit niedrigem Einkommen erschwinglich sind. Durch Wohnbauförderung wird dieses System vom Staat unterstützt beziehungsweise überhaupt erst möglich gemacht. Aus diesem Grund gibt es für Unternehmen in diesem Wirtschaftszweig eine Reihe von gesetzlichen Beschränkungen aber auch Begünstigungen.

3.1.1 Kostendeckungsprinzip

Dieses Prinzip des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bedeutet, dass eine gemeinnützige Bauvereinigung für die Benutzung einer Wohnung so viel Entgelt stellen darf, das nicht höher, und auch nicht niedriger ist, als es zur Deckung der

²² vgl. Brazda, 1993, S. 134-138

²³ vgl. Prader, 2008, S. 1 (§ 1 Abs. 2 WGG)

Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeit notwendig ist. Eingerechnet werden können auch Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung. Das bedeutet jedoch nicht, dass Gewinnerzielung und Gewinnausschüttung gänzlich verboten sind. Die Bildung von Rücklagen aus Gewinnen nach den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung ist jedenfalls erlaubt, was eine Erzielung von Gewinnen voraussetzt. Im Zusammenhang mit dem Kostendeckungsprinzip ist jedenfalls auch das Effizienzprinzip zu nennen, es sollen also Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit eingehalten werden. Sofern die Mitglieder einer Genossenschaft durch das Kostendeckungsprinzip in gleichem Maße begünstigt sind, entspricht dies dem Förderungsauftrag einer idealtypischen Genossenschaft.²⁴

3.1.2 Vermögensbindung

Die Vermögensbindung ist eines der wichtigsten Unterscheidungsmerkmale einer gemeinnützigen Bauvereinigung von gewerblichen Bauträgern. Während der erzielte Gewinn bei gewerblichen Bauträgern zur freien Verwendung bestimmt ist, muss er bei gemeinnützigen Unternehmen durch Bildung bzw. zur Stärkung des Eigenkapitals verwendet werden. Die dadurch thesaurierten Gewinne sind zweckgebunden und dienen in weiterer Folge der Förderung der Mitglieder.²⁵

Die jährliche Gewinnausschüttung an Gesellschafter bzw. Genossenschafter ist beschränkt, und zwar derzeit mit einem Höchstzinssatz, der sich an der österreichischen Sekundärmarktrendite (durchschnittliche Rendite aller österreichischen Bundesanleihen) orientiert. Die Verzinsung bezieht sich auf das Stamm- bzw. Grundkapital und darf laut derzeitig gültigem Recht 5% nicht übersteigen. Bei Ausscheiden von Mitgliedern dürfen diese maximal die von ihnen einbezahlte Einlage sowie ihren Anteil am zu verteilenden Gewinn erhalten.²⁶

3.1.3 Reglementierung des Geschäftsbereiches

Die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung getätigten Geschäfte können in 3 Kategorien eingeteilt werden, in sog. Hauptgeschäfte, Nebengeschäfte und Zusatzgeschäfte. Eine Bauvereinigung muss überwiegend Hauptgeschäfte tätigen. Nebengeschäfte können Hauptgeschäfte unterstützen, dürfen jedoch in keinem Fall den

²⁴ vgl. Ludl, 1998, S. 328-330

²⁵ vgl. Ludl, 1998, S. 330

²⁶ vgl. Prader, 2008, S. 53-54, bzw. S. 90 (§ 10 Abs. 1 iVm § 14 Abs. 1 Z 3 WGG)

wichtigsten Teil der Aktivität des Unternehmens ausmachen. Zusatzgeschäfte sind hingegen nur nach Genehmigung der Aufsichtsbehörde möglich und nur dann, wenn sie „im Rahmen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung notwendig“ sind.²⁷

- **Hauptgeschäfte:** dabei handelt es sich um die Errichtung und Verwaltung von Wohnobjekten mit einer Größe von max. 150 m². Die Verwaltung ist auch für Wohnungen möglich, die nicht von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen errichtet wurden.
- **Nebengeschäfte:** Errichtung von Geschäftsräumen, Garagen oder Abstellplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen zur Befriedigung des Bedarfs der Wohnbevölkerung; Durchführung von anderen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes; Wohnbausanierung; Entgegennahme von Geldern von Genossenschaftlern, Gesellschaftern und Aktionären; Erwerb von Baustoffen und Ausstattungsgegenständen; Beteiligung an Kreditgenossenschaften sofern sie für die Kreditbeschaffung nötig sind; Beteiligung an anderen gemeinnützigen Bauvereinigungen, etc.
- **Zusatzgeschäfte:** als Zusatzgeschäft wäre zum Beispiel die Beteiligung an einem Unternehmen zu nennen, das nicht im Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit tätig ist.²⁸

3.1.4 Verhaltensbindungen

Zu den Verhaltensbindungen zählen neben der schon erwähnten Reglementierung des Geschäftskreises auch die Angehörigkeitspflicht zu einem Revisionsverband, die Baupflicht sowie Beschränkung der Bautätigkeit auf kleinere und mittelgroße Wohnungen. Einige dieser Vorschriften sind jedoch im Widerspruch mit den Grundsätzen der Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung zu sehen, da sie diese deutlich einschränken.²⁹

²⁷ vgl. Funk, 1994, S. 338

²⁸ vgl. Prader, 2008, S. 5-7 (§ 7 Abs. 1-3 WGG)

²⁹ vgl. Ludl, 1998, S. 331

3.2 Merkmale von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften

Die Wohnbaugenossenschaft ist definiert als eine Personengemeinschaft die das Ziel hat, ihre Mitglieder mit preisgünstigem Wohnraum auf der Basis der ethischen Grundwerte Freiheit, Solidarität und Gerechtigkeit zu versorgen.³⁰

Durch folgende Merkmale können Wohnbaugenossenschaften von anderen Gesellschaftsformen abgegrenzt werden:

- **Doppelnatur:** die Wohnbaugenossenschaft ist sowohl ein wirtschaftliches Unternehmen als auch eine soziale Gemeinschaft. Ihre gemeinschaftsbildenden Fähigkeiten sind vor allem bei der Hausgemeinschaft zu sehen, die als kleinste Gruppe innerhalb der Genossenschaft wichtige Aufgaben der Genossenschaft übernimmt. Voraussetzung dafür ist jedoch das Vorhandensein von Freiräumen. Aber nachdem die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften abhängig von der Fremdhilfe sind, hat das zur Folge, dass Freiräume und genossenschaftliche Autonomie eingeschränkt sind.
- **Förderungsauftrag:** dieser Auftrag bedeutet, dass die Wohnbaugenossenschaften die Wirtschaft ihrer Mitglieder zu fördern haben, indem sie ihnen ein Dauerwohnrecht in genossenschaftseigenen Wohnungen einräumen oder Wohnobjekte zu Bedingungen herstellen, zu denen sie sonst von niemanden anderen hergestellt werden könnten. Es werden dabei dem Mitglied der Wohnbaugenossenschaft bestimmte Rechte gewährt, z.B. Tausch-, Erb-, oder Weitergaberechte. Eine Übertragung genossenschaftseigener Wohnungen in das individuelle Wohnungseigentum der Genossenschaftsmitglieder ist ebenso möglich. Dies hat jedoch zur Folge, dass das genossenschaftliche Vermögen verringert wird.
- **Demokratische Willensbildung:** die Mitglieder der Wohnbaugenossenschaften sind gleichberechtigt – „ein Mitglied, eine Stimme“. Die Mitglieder nehmen an der Gestaltung des Gemeinschaftslebens und in den Versammlungen aktiv teil.
- **Identität:** im Gegensatz zu anderen Unternehmen im Wohnungsbereich sind bei den Wohnbaugenossenschaften die Interessen der Eigentümer und Bewohner identisch. Diese Identität der Funktionen garantiert, dass auch die Interessen der Bewohner gesichert sind. Neben der Doppelfunktion als

³⁰ vgl. Ludl, 1998, S. 322

Bewohner und Eigentümer gibt es noch eine Kontrollfunktion, bei der die Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft ein Recht haben, die ordnungsgemäße Gestaltung der Genossenschaft und die Einhaltung der Beschlüsse von Versammlungen selbst zu überwachen und zu kontrollieren.

- **Nicht geschlossene Mitgliederzahl:** da die Wohnbaugenossenschaft eine offene Gemeinschaft ist, ist es jedem möglich, jederzeit in die Genossenschaft einzutreten und jederzeit auszutreten, wobei jedoch die zu erfüllenden Bedingungen für die Wohnbauförderung eine Eintrittsbarriere darstellen können. Für den Fall des Ausscheidens eines Mitglieds ist jedoch die Frage der Bewertung der Genossenschaftsanteile zu klären. Besonders für einkommensschwache Personen könnte eine Bewertung zu aktuellen Marktwerten ein beträchtliches Eintrittshindernis bedeuten. Hingegen werden die Anteile beim sogenannten Nennwertprinzip mit dem Nominale bewertet, was auch zum Bestand der Genossenschaft beiträgt, da es dadurch einfacher ist, neue Mitglieder zu bekommen.
- **Veränderliches Kapital:** das einbezahlte Haftkapital verändert sich aufgrund der Mitgliederbewegung ständig, daher ist das Einlagenkapital variabel. Das zunehmende Eigenkapital der Wohnbaugenossenschaften bedeutet, dass sie weniger von der Fremdhilfe abhängig sind.³¹

3.3 Gemeinnützige Kapitalgesellschaften

Wie im vorherigen Kapitel beschrieben, sind den Genossenschaften einige Grenzen gesetzt, vor allem was die Beschaffung von zusätzlichem Eigenkapital betrifft. Da die gemeinnützigen Bauvereinigungen im Allgemeinen keine ausgezeichnete Eigenkapitalausstattung haben, ist die Situation für gemeinnützige Genossenschaften dementsprechend schwieriger. Es gab daher immer wieder Überlegungen, ob die Rechtsform der Genossenschaft überhaupt noch zeitgemäß ist. Diese Frage soll hier jedoch nicht beantwortet werden. Stattdessen soll auf die bestehenden Unterschiede zwischen den einzelnen Rechtsformen hingewiesen werden – mit besonderer Berücksichtigung der Finanzierung.

³¹ vgl. Ludl, 1998, S. 323-325

3.3.1 Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) ist eine Körperschaft mit Rechtspersönlichkeit (juristische Person), deren Mitglieder (Gesellschafter) eine Vermögenseinlage (Stammeinlage) an die Gesellschaft erbringen, die dann das Stammkapital der Gesellschaft bildet. Die GmbH tritt als Träger von Rechten und Pflichten im rechtsgeschäftlichen Verkehr auf, daher ist die GmbH eine Außengesellschaft. Die GmbH ist eine Kapitalgesellschaft, die im Vergleich zur AG auch einige Elemente einer Personengesellschaft innehat. Die Gesellschafter haben ein höheres Mitspracherecht und eine engere Bindung an die Gesellschaft. Es ist auch die am häufigsten verwendete Rechtsform und wird vor allem für kleinere und mittlere Unternehmen verwendet.³²

Die gemeinnützige GmbH ist eine Kombination aus der GmbH und der Gemeinnützigkeit, und ist keine eigene Rechtsform im Sinne des Gesellschaftsrechts. So wird die Gesellschaft mit beschränkter Haftung um den Aspekt der Gemeinnützigkeit erweitert. Wenn man eine gemeinnützige GmbH errichten will, muss man zuerst eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach den firmenbuchrechtlichen Bestimmungen gründen. Bei der Gestaltung des Gesellschaftsvertrages müssen die Anforderungen für gemeinnützige Körperschaften eingehalten werden (siehe Kap. 3.2). Erst nach der Errichtung der GmbH wird der Antrag auf die Anerkennung der Gemeinnützigkeit beim Finanzamt gestellt, welches kontrolliert ob die Anforderungen für gemeinnützige Körperschaften eingehalten wurden. Im Fall der positiven Entscheidung werden der gemeinnützigen GmbH bestimmte Steuern erlassen. Eine Besonderheit der gemeinnützigen GmbH ist, dass die Bezeichnung „gemeinnützig“ auch im Namen geführt werden darf. Dies ist jedoch nicht verpflichtend.³³ Im Vergleich zur GmbH unterliegen die gemeinnützigen GmbH einigen Beschränkungen in ihrer Tätigkeit (siehe Kap. 3.1).³⁴

3.3.2 Gemeinnützige Aktiengesellschaft

Die Aktiengesellschaft ist „eine Gesellschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit, deren Gesellschafter mit Einlagen auf das in Aktien zerlegte Grundkapital beteiligt sind, ohne

³² vgl. Mader, 2008, S. 7-8

³³ vgl. Bürger, 2006, S. 23-24

³⁴ vgl. Bürger, 2006, S. 26

persönlich für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft zu haften“.³⁵ Von der GmbH unterscheidet sich die AG unter anderem durch die leichtere Übertragbarkeit der Anteile, welche auch an der Börse gehandelt werden können. Dadurch entsteht üblicherweise eine geringere Bindung des Gesellschafters an die Gesellschaft.³⁶

3.3.3 Aspekte der Finanzierung von Kapitalgesellschaften

Im Vergleich zu einer Genossenschaft haben Kapitalgesellschaften grundsätzlich einen besseren Zugang zu Finanzierungsmitteln. Da ein gemeinnütziges Unternehmen unabhängig von der Rechtsform schon allein durch die Gemeinnützigkeit gewissen Beschränkungen unterlegen ist, ist der Unterschied möglicherweise nicht so groß. Folgende Punkte sind jedoch trotzdem zu nennen:

- Die Möglichkeiten Eigenkapital aufzubringen sind bei den Genossenschaften auf die Ausgabe von Geschäftsanteilen beschränkt. Um eine Erhöhung des Geschäftsanteils durchführen zu können benötigt die Genossenschaft eine Gesellschaftsvertragsänderung mit einer Zustimmung seitens ihrer Mitglieder, und zwar mindestens zwei von Dritteln der abgegeben Stimmen.
- Bei der Aktiengesellschaft für die Kapitalerhöhung wird zwar eine Dreiviertelmehrheit benötigt, die AG verfügt aber im Regelfall über ein wesentlich größeres Grundkapital als die Genossenschaft.³⁷

3.4 Rechtsformen bei gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich

Die prozentuelle Verteilung der Gesellschaftsformen unter den gemeinnützigen Bauvereinigungen ist im Laufe der Geschichte einem laufenden Wandel unterlegen. Die anfangs des 20. Jahrhunderts dominierenden Genossenschaften wurden zur Zeit der NS-Herrschaft in Österreich von den damals gegründeten Kapitalgesellschaften stark zurückgedrängt. Das Jahr 1955 markierte mit 361 den Höchststand an gemeinnützigen Bauvereinigungen. Damals wurden von vielen kleinen Genossenschaften Einfamilienhaussiedlungen gebaut, wobei sich das Unternehmen nach Fertigstellung

³⁵ § 1 AktG (BGBl. 98/1965 zuletzt geändert durch BGBl. I 71/2009)

³⁶ vgl. Mader, 2008, S. 59

³⁷ vgl. van Husen, 1995, S. 21

wieder aufgelöst hat.³⁸ In Folge kam es dann zu einem kontinuierlichen Rückgang vor allem der Genossenschaften, während die Anzahl der Kapitalgesellschaften vergleichsweise weniger gesunken ist. Nachdem im Jahre 2001 einige Kapitalgesellschaften aus der Gemeinnützigkeit ausgependelt sind, ist die Verteilung relativ konstant geblieben. Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Mitglieder des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen seit 1945. Dabei ist zu beachten, dass in der Zahl der Genossenschaften auch sechs nicht-gemeinnützige (vier in Wien, je eine in Niederösterreich und der Steiermark) enthalten sind.³⁹

Tabelle 1: Anzahl der GBV nach Rechtsform im Zeitlauf 1945-2010 ⁴⁰

Jahr	Anzahl der GBV nach Rechtsform				Summe
	Gen.	Verein	GmbH	AG	
1945	102	1	33	5	141
1950	190	1	64	5	260
1955	248	1	107	5	361
1960	223	1	102	5	331
1970	179	1	106	5	291
1980	136	3	107	6	252
1990	116	0	97	6	219
1995	109	0	93	8	210
2000	105	0	88	10	203
2001	104	0	84	10	198
2002	104	0	84	10	198
2003	102	0	85	10	197
2004	101	0	84	10	195
2005	101	0	82	10	193
2006	101	0	82	10	193
2007	101	0	81	10	192
2008	99	0	81	10	190
2009	99	0	82	10	191
2010	99	0	84	10	193

Folgende Tabelle zeigt eine Übersicht zum 31.12.2010 mit dem jeweiligen Anteil an der gesamten Bilanzsumme der gemeinnützigen Bauvereinigungen. Dabei ist ersichtlich,

³⁸ vgl. Lugger, 2010, S. 70

³⁹ vgl. Verbandsstatistik, 2010, S. 2

⁴⁰ vgl. Lugger, 2010, S. 69 und Verbandsstatistik, 2010, Tab. 9a

dass die Aktiengesellschaften vergleichsweise am größten sind. Bei Gesamtbetrachtung der Kapitalgesellschaften im Vergleich zu den Genossenschaften ist der Unterschied jedoch deutlich geringer.

Tabelle 2: Anzahl der GBV nach Rechtsform und nach Bundesland ⁴¹

Bundesland	Anzahl GBV 2010			Summe
	Gen.	GmbH	AG	
Burgenland	2	3	0	5
Kärnten	5	8	0	13
Niederösterreich	15	12	2	29
Oberösterreich	15	15	1	31
Salzburg	5	5	1	11
Steiermark	17	11	0	28
Tirol	4	8	0	12
Vorarlberg	2	3	0	5
Wien	34	19	6	59
Gesamtsumme	99	84	10	193
Gesamt-Bilanzsumme (in Tsd. EUR)	17.716.599	17.355.517	4.114.278	39.186.394
durchschn. Bilanzsumme (in Tsd. EUR)	178.956	206.613	411.428	203.038

3.5 Strukturformen von Wohnbaugenossenschaften im Wandel

Durch die zuletzt gezeigten Tendenzen des Staates, sich aus dem Wohnungsmarkt zurückzuziehen (z.B. Kürzung der Wohnbauförderung, Aufhebung der Zweckbindung, etc., siehe Kap. 5), haben sich neue Kooperationsformen unter den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften gebildet. Dabei werden die klassischen Genossenschaftsprinzipien wie Selbstverwaltung und Selbsthilfe mehr und mehr verdrängt, woraus folgt dass auch die Identität zwischen dem genossenschaftlichen Betrieb und den Mitgliedern fehlt.⁴² Vor diesem Hintergrund haben sich 3 unterschiedliche Strukturtypen von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften herausgebildet. Jede der in diesem Kapitel beschriebenen Form ist auch unter dem Aspekt der Finanzierung zu betrachten, da sie mitunter für eine bestimmte Finanzierungsform besonders geeignet sind. In Kap. 6.6 (Alternative Finanzierungsformen) wird unter anderem auch auf diesen Aspekt näher eingegangen.

⁴¹ vgl. Verbandsstatistik, 2010, Tab. 9

⁴² vgl. Eckhardt, 2006, S. 21-22

3.5.1 Kleinwohnbaukooperative

Diese Form der Zusammenarbeit entspricht noch der „Ur“-Form der gemeinnützigen Genossenschaft. Es herrscht das Prinzip der Selbstverwaltung und Selbsthilfe, d.h. ein Großteil der anfallenden Arbeiten wird von den Mitgliedern selbst durchgeführt. Quantitativ spielt diese Form jedoch nur mehr eine sehr geringe Rolle.⁴³

3.5.2 „Wohnbaugenossenschaft als Gesellschafter“

Durch das Eingehen von Beteiligungen wird das Ziel erfolgt, die Betriebsgröße zu optimieren und vor allem effizient zu gestalten. Dabei übernimmt das Management der Wohnbaugenossenschaft auch die strategische Führung der Tochtergesellschaften (das sind meist Dienstleistungsbetriebe im Zusammenhang mit der Hausbetreuung). Durch Synergieeffekte soll die Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft damit erhöht werden. Ein Nachteil dieser Gesellschaftsform ist jedoch für die Genossenschaftsmitglieder gegeben, da deren Rechte immer mehr beschränkt werden und sie keine Einflussnahme auf die Ziele der Wohnbaugenossenschaft mehr haben.⁴⁴

3.5.3 „Gemeinnütziger Verbund“ bzw. „genossenschaftlicher Verbund“

Bei dieser Kooperationsform werden betriebswirtschaftliche Funktionen von den Primärwohnbau-genossenschaften auf die Sekundärebene verlagert. Es entsteht damit durch vertragliche Vereinbarung ein Verbund, der zu Synergieeffekten führt. Im Gegensatz zur in Kapitel 3.5.2 beschriebenen Kooperationsform herrscht jedoch hier keine hierarchische Struktur. Durch den Verbund entstehen jedoch Netzwerke, die zu Synergieeffekten wie z.B. gemeinsame Liquiditätssteuerung, Marketingaktivitäten oder Datenverarbeitung führen.⁴⁵

4 Aktuelle Situation der gemeinnützigen Bauvereinigungen

Bevor im Detail auf das Thema Finanzierung eingegangen wird, soll im folgenden Kapitel die aktuelle Situation der Gemeinnützigen in Österreich unter die Lupe

⁴³ vgl. Eckhardt, 2006, S. 21 bzw. S. 22-23

⁴⁴ vgl. Eckhardt, 2006, S. 23

⁴⁵ vgl. Eckhardt, 2006, S. 24-25

genommen werden. Dabei hat vor allem die Entwicklung seit 2000 einen maßgeblichen Einfluss auf die derzeitige Lage.

4.1 Entwicklung seit 2000

Zu einer deutlichen Schwächung der gemeinnützigen Bauvereinigungen kam es im Jahr 2001. Im Rahmen des Budgetbegleitgesetzes 2001 wurde von der damaligen Koalitionsregierung aus ÖVP und FPÖ die Möglichkeit geschaffen, dass alle GBV, die sich ausschließlich im Besitz von Gebietskörperschaften befanden, aus der Gemeinnützigkeit auspendeln. Alle 5 Bundesgesellschaften (BUWOG, WAG sowie 3 ÖBB-Gesellschaften) haben diese Möglichkeit genutzt, die 5 anderen Gesellschaften (VOGEWOSI, Neue Heimat Kärnten, Kärntner Heimstätte, Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft, Neue Heimat Tirol) haben sich jedoch für den Verbleib in der Gemeinnützigkeit entschieden. Insgesamt haben damit ca. 68.000 Wohnungen den Status der Gemeinnützigkeit verloren.⁴⁶

Dieser Rückgang konnte jedoch mittlerweile durch eine verstärkte Bautätigkeit mehr als wettgemacht werden. Pro Jahr wurden in den letzten Jahren ca. 15.000 Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen gefördert gebaut, das ist etwa ein Drittel des gesamten Neubaus im mehrgeschossigen Wohnbau. Mit Beginn der Wirtschaftskrise im Jahr 2008 kam es zu einem Einbruch im Neubausektor. Trotz deutlicher Schwächung des Fördersystems in den Jahren zuvor, konnte durch dessen Vorhandensein aber trotzdem eine Dämpfung dieses Rückgangs erreicht werden. Während die frei finanzierten Wohnungen im Jahr 2010 mit einem Rückgang der Neubauleistung von 30% gegenüber 2008 prognostiziert wurden, war der erwartete Rückgang der gesamten Fertigstellung nur bei 8%.⁴⁷

Diese Baurückgänge haben jedoch große Auswirkungen auf die Wohnungssituation in Österreich. Dies wird einerseits durch die verstärkte Zuwanderung und die damit erhöhte Wohnungsnachfrage erklärt. Andererseits verursacht die Wirtschaftskrise eine verschärfte Situation am Arbeitsmarkt und damit ein geringeres verfügbares Einkommen, wodurch die Nachfrage nach leistbaren Mietwohnungen ansteigt. Folgende Tabellen zeigen einen Überblick über die jährlich fertiggestellten Wohnungen im Zeitablauf sowie über die insgesamt verwalteten Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen per 31.12.2010.

⁴⁶ vgl. Lugger, 2010, S. 68

⁴⁷ vgl. Streimelweger, 2010, S. 557-558

**Tabelle 3: Von GBV verwaltete Wohnungen nach Rechtsform
und nach Bundesland (inkl. Eigentumsbauten) ⁴⁸**

Verwaltete Wohnungen 2010 (eigene Bauten) nach Rechtsform				
Bundesland	Gen.	GmbH	AG	Summe
Burgenland	16.301	1.959	-	18.260
Kärnten	16.704	18.985	-	35.689
Niederösterreich	30.467	27.537	6.678	64.682
Oberösterreich	53.341	48.027	10.237	111.605
Salzburg	11.142	24.399	-	35.541
Steiermark	27.185	23.297	-	50.482
Tirol	3.339	29.399	-	32.738
Vorarlberg	1.608	13.120	-	14.728
Wien	94.960	55.627	32.146	182.733
Gesamtsumme	255.047	242.350	49.061	546.458

Tabelle 4: Von GBV fertiggestellte Wohnungen im Zeitlauf 1970-2010 ⁴⁹

Fertiggestellte Wohnungen	
1970	16.528
1980	14.608
1985	13.693
1990	12.040
1995	21.048
2000	16.940
2005	13.179
2008	13.999
2009	14.830
2010	13.813

4.2 Miete und Eigentum bei gemeinnützigen Bauvereinigungen

In den Anfangsjahren war der gemeinnützige Wohnbau auf den Bau von Mietwohnungen beschränkt. Erst nachdem 1948 das Wohnungseigentumsgesetz in Österreich verabschiedet wurde, entstanden die ersten von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten Eigentumswohnungen. Im Jahre 1970 gab es bereits 80.000 Eigentumswohnungen, das war fast ein Viertel des damaligen Gesamtbestands. In den 1970er Jahren wurden dann pro Jahr mit einer Neubauleistung von über 10.000 sogar mehr Eigentums- als Mietwohnungen gebaut. Ab den 1980er Jahren nahm der Bau von Eigentumswohnungen jedoch wieder stark ab. Waren es Ende der 1990er Jahre noch ca. 3.000 Wohnungen pro Jahr, so wurden im Jahr 2009 lediglich 580 reine

⁴⁸ vgl. Verbandsstatistik, 2010, Tab. 3

⁴⁹ vgl. Verbandsstatistik, 2010, Tab. 5T

Eigentumswohnungen fertiggestellt. Der Rückgang der Eigentumswohnungen ist jedoch nur teilweise mit einer höheren Attraktivität der Mietwohnungen erklärbar. Anfang der 1990er Jahre entstand nämlich eine neue Form – die sog. *Kaufanwartschafts-Wohnung*. Dabei handelt es sich um eine Mietwohnung mit einer Kaufoption für den Mieter. Wie aus folgender Tabelle ersichtlich ist, nimmt diese Wohnungsform seit Beginn der 2000er Jahre den größten Teil der jährlichen Neubauten ein.⁵⁰

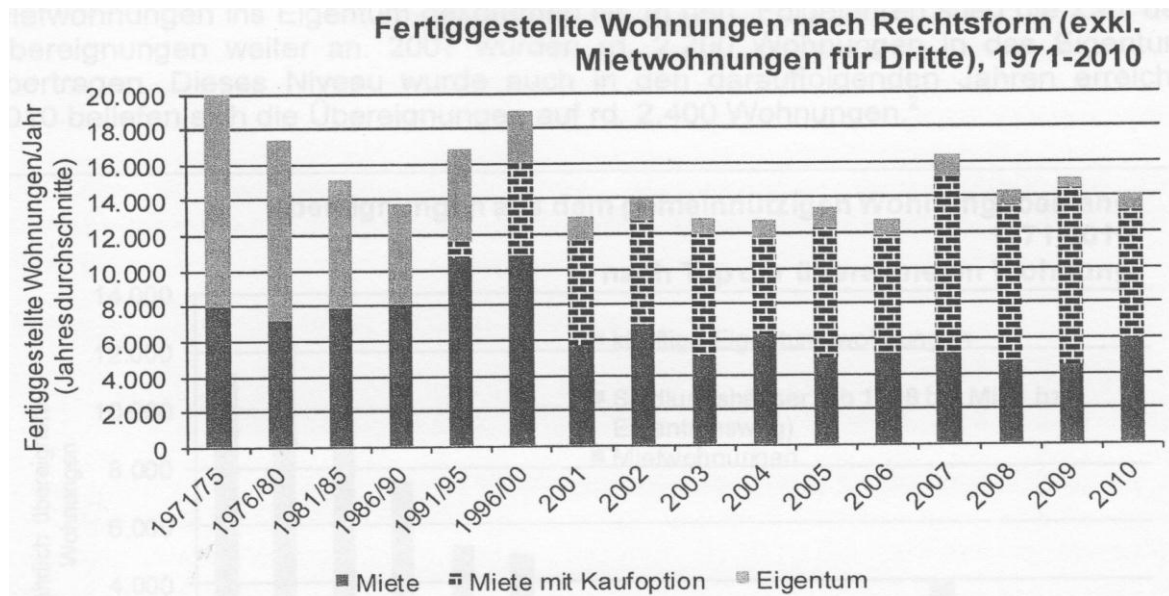


Abbildung 1: Fertiggestellte Wohnungen pro Jahr nach Rechtsform⁵¹

Im derzeitigen Gesamtbestand der Gemeinnützigen von ca. 544.100 Mietwohnungen sind ca. 104.850 (19%) Wohnungen mit einer gesetzlich verankerten Kaufoption. Ein Großteil dieser Wohnungen befindet sich in Niederösterreich und Wien. Der Anteil am jeweiligen Gesamtwert jedes Bundeslands ist jedoch mit 30-40% im Burgenland, in Niederösterreich und der Steiermark am größten.⁵²

Durch die umsatzsteuerlich bedingte 10-Jahresfrist für die Wohnungsübergabe lässt sich derzeit noch keine endgültige Prognose über die Zukunft dieser Wohnungsform abgeben. Diese Frist ist per Ende 2010 erst für ca. 34.550 Wohnungen abgelaufen. Nach den bisher vorliegenden Daten werden ungefähr 27% der Kaufoptionen ausgeübt. Bis

⁵⁰ vgl. Verbandsstatistik, 2009, S. 2-3

⁵¹ Verbandsstatistik, 2010, S. 6

⁵² vgl. Verbandsstatistik, 2010, S. 6

jetzt waren das etwa 9.280 Wohnungen, wovon über zwei Drittel in den Bundesländern Wien und Niederösterreich liegen.⁵³

4.3 Sanierung

Erst seit dem Jahr 2001 sind valide Daten über das Sanierungsvolumen in den gemeinnützigen Bauvereinigungen vorhanden. Dabei ist bis 2008 ein stetiges jährliches Wachstum zu beobachten. Der bis jetzt höchste Betrag wurde im Jahr 2008 mit 742 Mio. EUR erzielt, das ist eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um 9%. Im Jahr 2009 kam es dann erstmals zu einem Rückgang, der sich auch im Folgejahr fortgesetzt hat. Von dem im Jahr 2010 investierten Betrag von 652 Mio. EUR wurden 462 Mio. EUR (71%) für die Sanierung eigener Mietwohnungen verwendet, 146 Mio. EUR (22%) für Eigentumswohnungen sowie 44 Mio. EUR (7%) für sonstige Wohnungen für Dritte.⁵⁴

4.4 Lage und Ausblick

Derzeit haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen einen Anteil am gesamten Wohnungsbestand von über 20%, im Mehrgeschoßwohnbau sind es sogar mehr als 40%. Bei Betrachtung der Bauleistung sind die Anteile mit 30% bzw. 50% sogar noch höher.⁵⁵ Die Anzahl fertiggestellter Wohnungen lag für das Jahr 2010 mit 14.660 neuen Wohnungen (in eigenen und fremden Bauten) etwa 900 Wohnungen unter dem Vorjahr. Der Grund des Rückgangs sind vor allem größere Bauprojekte, die eine längere Realisierungsphase haben. Für 2011 wird jedenfalls wieder eine höhere Fertigstellungszahl mit ca. 17.140 Wohnungen erwartet. Zum Jahresbeginn 2011 befinden sich ca. 27.050 Wohnungen in Bau, das sind ca. 760 Wohnungen über dem Vorjahresniveau.⁵⁶ Generell lässt sich jedoch bereits absehen, dass die Neubauleistung und damit auch die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in den nächsten Jahren sinken werden. Dies ist im Wesentlichen auf den deutlichen Rückgang der Wohnbauförderung zurückzuführen. Weiterhin zeigt sich jedoch die vergleichsweise gute Leistung der gemeinnützigen Wohnbauunternehmen. Während die Gesamtproduktion im Jahr 2010 um fast 20% gesunken ist, war der Rückgang bei den Gemeinnützigen nur 6%. Im gewerblichen und privaten Wohnbausektor war der

⁵³ vgl. Verbandsstatistik, 2010, S. 6-7

⁵⁴ vgl. Verbandsstatistik, 2010, S. 3-4

⁵⁵ vgl. Bauer, Streimelweger, 2010, S. 24-25

⁵⁶ vgl. Verbandsstatistik, 2010, S. 2

Rückgang über 50%, im Eigenheimbereich immerhin noch 13%. Demgegenüber steht jedoch vor allem im Zuge der Wirtschaftskrise und dem damit verbundenen niedrigeren verfügbaren Einkommen eine weiterhin große Nachfrage nach günstigen Mietwohnungen.⁵⁷

Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Bauleistung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft seit 1997 sowie einen Vergleich der gesamten Wohnungsfertigstellungen mit dem Wohnungsbedarf seit Anfang der 2000er Jahre.

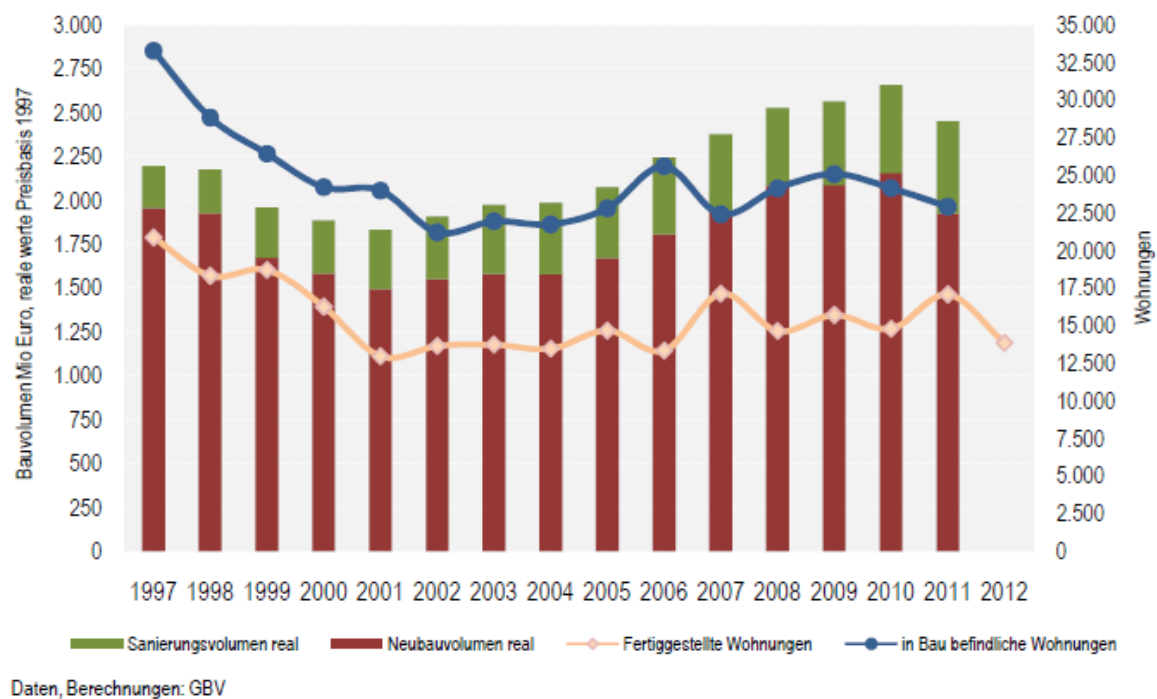


Abbildung 2: GBV-Bauleistung 1997 - 2010, Prognose 2011/2012⁵⁸

⁵⁷ vgl. Revisionsverband, Pressekonferenz mit Mag. Karl Wurm, 10.03.2011, S. 2-6

⁵⁸ Revisionsverband, Pressekonferenz mit Mag. Karl Wurm, 10.03.2011, S. 3

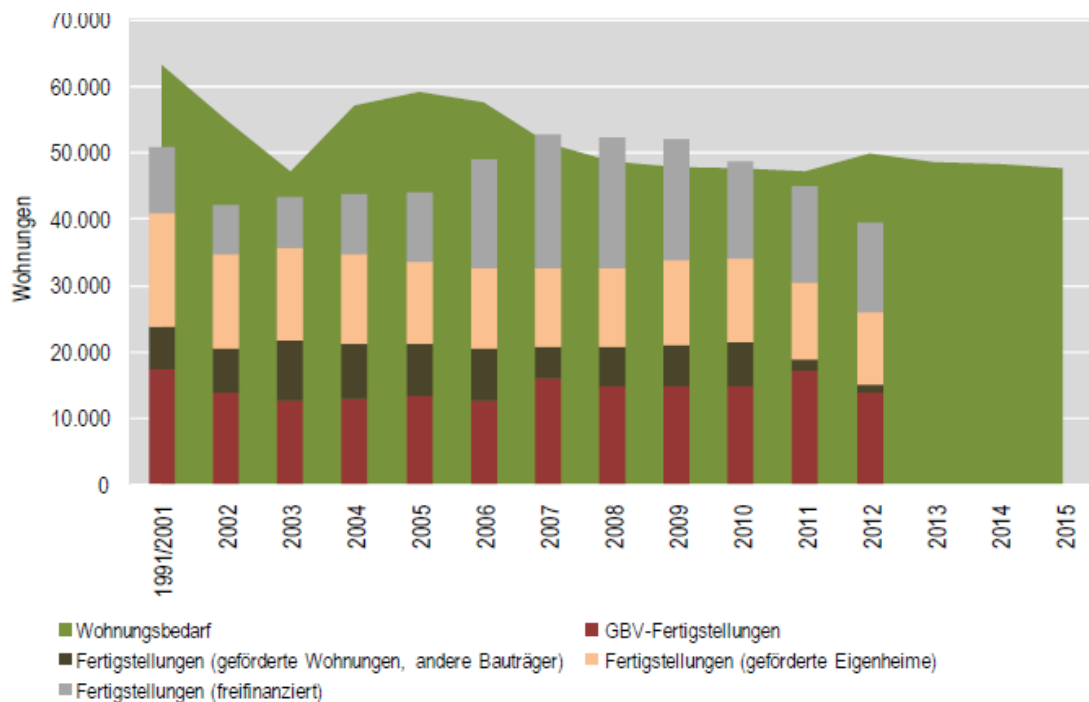


Abbildung 3: Fertigstellungen und Wohnungsbedarf, 1991/2001 - 2010, Prognose 2011-2015 ⁵⁹

Die Analyse der aktuellen Situation zeigt, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen weiterhin eine bedeutende Rolle im österreichischen Wohnbau spielen. Ein wesentlicher Faktor dabei ist jedenfalls die Finanzierung. Das folgende Kapitel soll einen Überblick über die unterschiedlichen Formen der Finanzierung geben.

5 Wohnbaufinanzierung in Österreich

Der Finanzierungsbegriff im Wohnbaubereich bedarf einer umfassenden Darstellung. Zunächst ist zu unterscheiden, ob es sich um die Finanzierung des Wohnungseigentümers (idR durch eine Kombination von Eigenmittel- und Kreditfinanzierung) oder um die Finanzierung von Wohnbaugesellschaften handelt. In ersterem Fall spielt das System der staatlichen Wohnbauförderung eine maßgebliche Rolle. Im Bereich der Finanzierung von Wohnbaugesellschaften ist zunächst einmal die Rechtsform zu beachten, wobei in dieser Darstellung ein besonderes Augenmerk auf gemeinnützige Rechtsformen gelegt wird. Die Fremdfinanzierung über das Wohnbaubankensystem ist das Kernstück dieser Finanzierung.

⁵⁹ Revisionsverband, Pressekonferenz mit Mag. Karl Wurm, 10.03.2011, S. 6

5.1 Wohnbauförderung

Seit der Verabschiedung des ersten Wohnbauförderungsgesetzes im Jahre 1954 ist die staatliche Wohnbauförderung ein zentrales Element des österreichischen Wohnungsmarktes. Der österreichische Wohnungsmarkt zeichnet sich grundsätzlich durch den hohen Anteil an von gemeinnützigen Bauvereinigungen bereitgestellten Mietwohnungen und durch strenge Mietpreisregulierungen aus. Die Wohnbauförderung ist eine zusätzliche Maßnahme zur Unterstützung von einkommensschwachen Bevölkerungsschichten und hat in den letzten Jahrzehnten maßgeblich zur Verringerung der „Wohnungsnot“ beigetragen.

Der Schwerpunkt der Förderung in Österreich liegt in der *Objektförderung*, d.h. in der Gewährung von niedrig verzinsten Darlehen oder Annuitätenzuschüssen an Bauträger oder private Haushalte. Ziel der Objektförderung ist ein ausreichendes und auch leistbares Angebot an Wohnungen. Im Gegensatz dazu werden bei der *Subjektförderung* individuelle Beihilfen zur Senkung der Wohnkosten gewährt.⁶⁰

Seit 1945 wurden durch Fördergelder ca. 2 Mio. Wohnungen errichtet und auch heute noch wird ein Großteil der neu gebauten Wohnungen zum Teil durch Förderungen finanziert. Trotz des sehr hohen Anteils der Objektfinanzierung im Vergleich zu anderen Ländern ist das System als relativ effizient anzusehen. Die Kosten für Subventionierung des Wohnungsneubaus betragen in Österreich ca. 1,3% des BIP, während sie z.B. in Frankreich 1,7% und in Großbritannien 1,4% betragen.⁶¹

5.1.1 Historische Entwicklung

Mit der Gründung des Wohnungsfürsorgefonds im Jahr 1910 wurde der Grundstein für die Wohnbauförderung in Österreich gelegt. Alle darauffolgenden gesetzlichen Regelungen hatten eines gemeinsam, nämlich die Förderung von Wohnbau und Sanierung mittels langfristiger und günstiger Darlehen, deren Rückflüsse wieder für Förderzwecke verwendet werden können. Die weitere Entwicklung brachte einen schrittweisen Rückzug des Bundesstaates und eine Verlagerung der Kompetenzen zu den einzelnen Bundesländern. Bereits im Wohnbauförderungsgesetz von 1968 wurde den Ländern die komplette Vollziehung überlassen. Ebenfalls neu im Jahr 1968 waren die erstmalige Möglichkeit der *Subjektförderung*, also der Gewährung von

⁶⁰ vgl. Streimelweger, 2010, S. 544

⁶¹ vgl. Streimelweger, 2010, S. 545

Wohnbeihilfen sowie auch die Einführung von Einkommensobergrenzen für Förderungsempfänger.⁶²

Im Jahr 1987 wurde dann auch die Gesetzgebung vollständig an die Länder übertragen. Dies bedeutete jedoch nicht eine gleichzeitige Weitergabe der finanziellen Verpflichtungen, der Bund hat auch weiterhin durch sogenannte Zweckzuschüsse den Hauptteil der Finanzierung getragen. Das Strukturanpassungsgesetz 1996 brachte eine weitere wesentliche Neuerung. Es wurde erstmals die Mittelaufbringung von der Höhe des Wohnbauförderungsbetrags abgekoppelt und der Zweckzuschuss an die Länder wurde in der Höhe von 1,78 Mrd. EUR fixiert und „eingefroren“.⁶³ Eine weitere Novelle des Zweckzuschussgesetzes im Jahr 2001 führte zu einer Aufweichung der Zweckbindung. Damit wurde die Möglichkeit geschaffen, Bundesmittel auch für Infrastruktur- oder auch für Umweltschutzmaßnahmen (z.B. zur Reduktion von Treibgasausstoßen) zu verwenden. Darüber hinaus konnten die Darlehensrückflüsse sogar für Budgetsanierung bzw. zur Veranlagung verwendet werden. Im Jahre 2009 wurde die Zweckbindung dann völlig aufgehoben. Der Bund überweist nun lediglich Ertragsanteile an gemeinschaftlichen Bundesabgaben an die Länder. Im Wesentlichen bedeutet dies jedoch einen fast vollständigen Rückzug des Bundes aus den Kompetenzen der Wohnbauförderung.⁶⁴

5.1.2 Mittelaufbringung und -verwendung

Mittelaufbringung: Trotz schrittweisem Rückzug des Staates von den Agenden Wohnbauförderung hat der Bund im Jahr 2008 noch ca. 70% zum Gesamtaufkommen beigetragen. In der Geschichte der Wohnbauförderung kam es zweimal zu maßgeblichen Änderungen bei der Art der Mittelaufbringung des Bundes. Im Jahr 1952 wurde der *Wohnbauförderungsbeitrag* eingeführt und löste damit das zuvor gültige System der direkten Finanzierung aus dem Budget ab. Der Beitrag wird je zu Hälfte von Arbeitnehmern und Arbeitgebern einbezahlt und beträgt 1% der Lohn- und Gehaltssumme, wobei der Betrag mit der Höchstbeitragssumme der Krankenversicherung gedeckelt ist. Während die Mittel zu Beginn noch zur Gänze für

⁶² vgl. Streimelweger, 2010, S. 546-547

⁶³ vgl. Streimelweger, 2010, S. 547

⁶⁴ vgl. Streimelweger, 2010, S. 548

die Wohnbauförderung verwendet wurden, kam es im Laufe der Zeit zu einer schrittweisen Rücknahme der Zweckbindung.⁶⁵

Ab dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 flossen 10,5% der Einnahmen in den Wasserwirtschaftsfonds sowie in das allgemeine Budget. Im Zuge der „Verlängerung“ Ende der 80er Jahre wurde dieser Betrag nochmal auf 19,45% erhöht. Ab dem Strukturanpassungsgesetz von 1996 kam es dann zu einer vollständigen Rückkehr zur Finanzierung aus Budgetmitteln und gleichzeitig auch zu einer Fixierung der zweckgebundenen Bundeszuschüsse auf 1,78 Mrd. EUR. Darüber hinaus wurden jedoch sogenannte Bedarfszuschüsse an die Länder überwiesen, die jedoch keiner Zweckbindung unterlagen. In den folgenden Jahren haben sich diese Bedarfszuweisungen dann deutlich ausgeweitet. Der Anteil der Zweckzuschüsse an der Gesamtfinanzierung ist durch die betragliche Fixierung bei inzwischen stark steigendem Baukostenindex zurückgegangen. 2009 kam es dann zur vollständigen Aufhebung der Zweckzuschüsse.⁶⁶

Die Bundeszuschüsse sind jedoch nicht die einzige Finanzierungsquelle für die Länder. Einerseits werden die Rückflüsse aus vergebenen Darlehen für neue Finanzierungen verwendet, andererseits können Forderungsverkäufe, Veranlagungserlöse sowie allgemeine Landesbudgetmittel für die Wohnbauförderung verwendet werden. Zwischen 1996 und 2008 betrugen die Bundesmittel ca. 66% der Gesamtmittelaufbringung, die Rückflüsse aus Darlehen und Annuitätenzuschüssen machten 25% und die restlichen Landesmittel ca. 9% aus. Der Anteil der Darlehensrückflüsse an der Gesamtfinanzierung hat sich im Laufe der Zeit stetig erhöht und erreichte im Jahr 2000 seinen Höchststand.⁶⁷

Die Aufhebung der Zweckbindung für Darlehensrückflüsse im Jahr 2001 hat dann jedoch zu einer Verschiebung der Anteile geführt. Die Länder haben von dieser Möglichkeit sehr stark Gebrauch gemacht und es wurden bis 2008 ca. 14 Mrd. EUR an Forderungen verkauft, wobei die Erlöse entweder direkt ins Budget geflossen sind oder zur Veranlagung am Finanzmarkt verwendet wurden. Diese Forderungsverkäufe haben zu einer massiven Schwächung des Wohnbauförderungssystems geführt, da durch das geringere ausstehende Forderungsvolumen auch die zur Verfügung stehenden Mittel für

⁶⁵ vgl. Streimelweger, 2010, S. 549

⁶⁶ vgl. Streimelweger, 2010, S. 549-550

⁶⁷ vgl. Streimelweger, 2010, S. 550

neue Förderungen gesunken sind. In den 1990er Jahren betrug z.B. das Verhältnis ausstehender Forderungen zu Verpflichtungen aus Wohnbauförderung etwas 3:1, im Jahre 2008 war es nur mehr 1,5:1. Der kurzfristigen Budgetsanierung der Länder stehen damit langfristig erhöhte Budgetausgaben für den Zweck der Wohnbauförderung gegenüber.⁶⁸

Mittelverwendung: Im Schnitt wurden in den letzten Jahren etwa 2,5 Mrd. EUR p.a. für Förderungsmaßnahmen ausgegeben. Die Struktur der Ausgaben hat sich dabei jedoch deutlich verändert. Beginnend mit den 1990er Jahren hat sich der Anteil der *Subjektförderung* mittels Annuitätenzuschüsse am gesamten Fördervolumen sukzessive erhöht. Dabei wurden auch verstärkt für Neubaumaßnahmen Annuitätenzuschüsse gewährt, was mit dem gestiegenen Wohnungsbedarf argumentiert wurde. Ähnlich als bei den Forderungsverkäufen hat dieser Strukturwandel zwar kurzfristig den Liquiditätsbedarf der Länder reduziert, langfristig führte das jedoch zu einer Reduktion der Darlehensrückflüsse und somit zu einer Schwächung der Selbstfinanzierungskraft des Wohnbauförderungssystems. In den letzten Jahren hat sich dann der Anteil der Darlehensförderungen am Gesamtbetrag wieder leicht erhöht.⁶⁹

Die *Aufhebung der Zweckwidmung* der Bundeszuschüsse hatte ebenfalls starke Auswirkung auf die Struktur der Mittelverwendung. Im Jahr 2008 flossen bereits ca. 2,9 Mrd. EUR oder 8% der Gesamtmittel in Maßnahmen für Infrastruktur und CO₂-Reduktion. Wenn man die subjektorientierten Wohnbeihilfen mitberücksichtigt, hat sich damit der direkt wohnbauwirksame Anteil an der Gesamtfinanzierung auf 83% im Jahr 2008 reduziert. Davon wiederum wird ein Großteil (63% der Gesamtförderung) für Neubauförderung verwendet, der Rest für Sanierungsmaßnahmen. In den letzten Jahren hat sich dabei der Anteil der Sanierung am Gesamtfördervolumen deutlich ausgeweitet. Charakteristisch dafür ist auch, dass im Sanierungsbereich eher mit Annuitätenzuschüssen finanziert wird, deren Anteil dort bei ca. 70% liegt. Im Neubaubereich ist die Objektfinanzierung über Darlehen weiterhin vorherrschend.⁷⁰

Wenn man die *Strukturen der österreichischen Bundesländer* miteinander vergleicht, so ergeben sich eine Reihe von Gemeinsamkeiten, jedoch auch einige gravierende Unterschiede. Mit Ausnahme der Steiermark überwiegen in allen Ländern die

⁶⁸ vgl. Streimelweger, 2010, S. 551-552

⁶⁹ vgl. Streimelweger, 2010, S. 553

⁷⁰ vgl. Streimelweger, 2010, S. 554

Darlehensförderungen gegenüber den Annuitätenzuschüssen. Neben der Steiermark kam es auch in Niederösterreich und Oberösterreich zu einer Verstärkung der Förderung durch Annuitätenzuschüsse. Außerdem wurden in diesen Bundesländern auch verstärkt Forderungen aus Gründen der Budgetsanierung verkauft, was den aktuellen Spielraum für Förderaktivitäten weiter schmälert. Ein weiterer Trend, der sich in den letzten Jahren fortgesetzt hat, ist die sinkende Förderintensität. Ende der 1980er Jahre wurden noch ca. 60% der gesamten Baukosten durch Fördermittel unterlegt, aktuell macht dieser Anteil nur mehr ein Drittel aus.⁷¹

5.2 Finanzierung von gemeinnützigen Bauvereinigungen

Das folgende Kapitel soll die besonderen Finanzierungsprobleme von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen, im Besonderen der Wohnungsgenossenschaften beleuchten. Die Grundzüge der Unternehmensfinanzierung gelten natürlich auch für diese Unternehmensform, jedoch sind durch die Gemeinnützigkeit und das in Österreich vorherrschende und im vorigen Kapitel beschriebene System der Wohnbauförderung diverse Einschränkungen gegeben, auf die hier näher eingegangen werden soll.

5.2.1 Besonderheiten der Genossenschaftsfinanzierung

Bei der Genossenschaftsfinanzierung wird versucht, das Problem der Besorgung von Finanzmitteln, die dabei helfen die Ziele der Genossenschaften zu verwirklichen, zu lösen. Da es viele verschiedene Genossenschaftsarten gibt, existieren auch sehr unterschiedliche Fragestellungen betreffend Finanzierung. Aber im Großen und Ganzen ergeben sich für alle Genossenschaften gleichartige Finanzierungsfragen, wie z.B.:

- **Unternehmensziel der Mitgliederförderung:** daraus folgen spezifische Finanzierungsprobleme, weil es oft einen kapitalschwachen Mitgliederkreis gibt, für den eine wirtschaftliche Nutzenstiftung erreicht werden soll. Daher ist das Beteiligungskapital grundsätzlich begrenzt und es besteht ein tendenziell höherer Bedarf an Fremdkapital.
- **Personalitätsprinzip der Genossenschaft:** durch die Bindung des Genossenschaftsanteils an die Person des Mitglieds und die mangelnde Möglichkeit einer Veräußerung an Dritte schwankt die Zahl der Mitglieder und

⁷¹ vgl. Streimelweger, 2010, S. 555

somit in Folge auch die Eigenkapitalbasis. Daher haben die Reservenbildung und Selbstfinanzierung eine große Bedeutung in Genossenschaften.

- **Entscheidungsstruktur in Genossenschaften:** in Genossenschaften gilt das „Ein-Mann-Eine-Stimme-Prinzip“, was ein Problem bei der Eigenkapitalzufuhr darstellt, da sich bei erhöhter Kapitalbeteiligung durch Übernahme von zusätzlichen Geschäftsanteilen die Mitsprache- und Mitentscheidungsmöglichkeiten nicht verändern.⁷²

5.2.2 Systematisierung der wohnungsgenossenschaftlichen Finanzierung

In der Wohnungswirtschaftsbranche ist der Finanzierungsbedarf naturgemäß überdurchschnittlich hoch. Die Wohnbaugenossenschaften können ihre Finanzierungsbedarfe mittels interner und externer Kapitalbeschaffung decken. In Abbildung 1 wird die Systematik der wohnungsgenossenschaftlichen Finanzierung nach Mittelherkunft angezeigt:

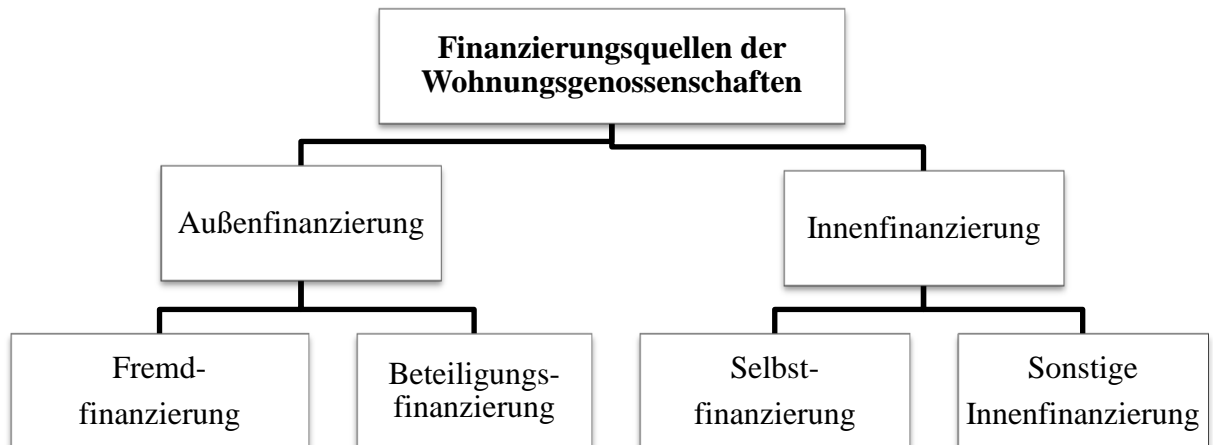


Abbildung 4: Systematik der wohnungsgenossenschaftlichen Finanzierung⁷³

Dabei kann man grundsätzlich unterscheiden, ob die Finanzierungsmittel innerhalb der Genossenschaft generiert werden (Innenfinanzierung) oder von externen Quellen kommen (Außenfinanzierung).

⁷² vgl. Mändle, 1990, S. 228

⁷³ vgl. Militzer, 2007, S. 16

Im Bereich der Innenfinanzierung handelt es sich bei der Selbstfinanzierung um die Thesaurierung von Gewinnen, Zuführung zu Rücklagen oder Bildung von stillen Reserven. Die sonstige Innenfinanzierung umfasst die fremdfinanzierte Innenfinanzierung, also die Deckung von Finanzierungsbedarf durch Abschreibungen bzw. Zuführung zu (idR langfristigen) Rückstellungen, also z.B. Abfertigungs- oder Pensionsrückstellungen. Im Bereich der Außenfinanzierung bezieht sich die Beteiligungsfinanzierung auf die Summe der Geschäftsanteile der Mitglieder. Die tatsächlich einbezahlten Anteile bilden gemeinsam mit den Rücklagen das Eigenkapital der Genossenschaft. Unter Fremdfinanzierung versteht man die Zuführung von Finanzierungsmitteln von außen, d.h. von Banken aber auch von Lieferanten und Mitgliedern der Genossenschaft.⁷⁴

Wie schon erwähnt, bringt die Rechtsform der Genossenschaft einige Einschränkungen mit sich, auf die im Folgenden näher eingegangen werden soll.

5.2.2.1 Innenfinanzierung

Grundsätzlich ist es jedem Unternehmen möglich, durch den teilweisen Verzicht auf Gewinnentnahme durch die Anteilseigner Eigenkapital zu generieren. Für die Genossenschaften ist dies von besonderer Bedeutung, da es durch das Personalitätsprinzip immer wieder zu schwankenden Mitgliederzahlen und somit zu einem schwankenden Eigenkapital kommt und somit die Rücklagenbildung die einzige stabile Kapitalbasis ist. Allerdings sind der Rücklagenbildung schon allein aus dem Gemeinnützigkeitscharakter Grenzen gesetzt. Das Hauptziel der Genossenschaft ist ja die Förderung ihrer Mitglieder und nicht die Maximierung des Gewinnes und somit wird eine Rücklagendotierung über die Grenzen der gesetzlich vorgeschriebenen Rücklagen hinaus wohl nur sehr beschränkt erfolgen können. Auch die Abschreibungsfinanzierung hat in gemeinnützigen Genossenschaften ihre Grenzen, da dieses System nur funktioniert wenn die Abschreibungskosten in Form von höheren Marktpreisen an die Konsumenten weitergegeben werden können. Durch die Mietpreisbindung wird diese Möglichkeit jedoch weitgehend ausgeschlossen, was das Potenzial dieser Finanzierungsform beschränkt.⁷⁵

⁷⁴ vgl. Militzer, 2007, S. 16

⁷⁵ vgl. Militzer, 2007, S. 17-18

5.2.2.2 Beteiligungsfiananzierung

Im Rahmen der Beteiligungsfiananzierung stehen der Genossenschaft grundsätzlich unbefristete Finanzmittel in Form von Eigenkapital zur Verfügung. Das Mitglied hat dabei das Recht auf Förderung (seiner Miet- oder Eigentumswohnung) und ist an einem Erlös aus der Liquidation der Genossenschaft beteiligt. Durch das Nennwertprinzip hat er jedoch kein grundsätzliches Anrecht auf eine Beteiligung am Wertanstieg seiner Anteile. Für die Genossenschaft gibt es im Prinzip drei Möglichkeiten, die Finanzierungsbasis durch Erhöhung des Beteiligungskapitals zu stärken.

Eine *Erhöhung der Pflichtbeteiligung* ist zwar durch Beschluss in der Hauptversammlung möglich, jedoch wird dieser nur erfolgen, wenn allfällige (monetäre) Anreize für die Mitglieder geboten werden. Ähnlich schwierig dürfte es sein, an bestehenden Mitgliedern *weitere freiwillige Anteile* zu verkaufen. In beiden Fällen besteht nämlich schon durch die Pflichtbeteiligung das volle Recht auf Förderung. Die dritte Möglichkeit, nämlich die *Werbung neuer Mitglieder*, ist somit die bedeutendste Form der Beteiligungsfiananzierung. Dafür ist jedoch Voraussetzung, dass ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht. Andernfalls müsste die fehlende Kapazität erst geschaffen werden, was einen beträchtlichen Kapitalbedarf verursacht und somit den Kapitalzufluss durch neue Mitglieder idR wieder zunichtemacht.⁷⁶

5.2.2.3 Fremdfiananzierung

Durch den für gewöhnlich sehr hohen Kapitalbedarf von Wohnbaugenossenschaften kommt der Fremdfiananzierung eine sehr hohe Bedeutung zu. Der grundsätzliche Vorteil aus Sicht des Unternehmens ist, dass der Gläubiger weder an der Genossenschaft beteiligt ist noch Mitentscheidungsrechte hat. Er hat lediglich das Recht auf Zinszahlung während der Laufzeit des Kredits bzw. des Darlehens.⁷⁷ Jedoch ist die Fremdfiananzierung durch Banken in den letzten Jahren einem bedeutenden Wandel unterlegen. Das bereits in Kraft getretene Regelwerk von Basel II hat einen tiefgreifenden Einschnitt in die Kreditvergabepolitik der Banken verursacht und die zukünftigen Änderungen im Rahmen von Basel III sind ebenfalls dazu geeignet, die allgemeine Finanzierungssituation und im Besonderen auch jene der Wohnbauvereinigungen zu beeinflussen. Wie in den folgenden Kapiteln noch näher

⁷⁶ vgl. Militzer, 2007, S. 19-20

⁷⁷ vgl. Militzer, 2007, S. 20

beschrieben wird, sind die österreichischen gemeinnützigen Bauvereinigungen jedoch mit einer durchwegs sehr guten Bonität ausgestattet. Die derzeit gültigen rechtlichen Voraussetzungen machen es zudem möglich, einen stabilen Finanzierungskreislauf aufrechtzuerhalten. Einen wesentlichen Beitrag dazu liefert das österreichische System der Wohnbaubanken.

6 Wohnbaubanken

6.1 Entstehung der Wohnbaubanken

Im Vergleich zu 70er Jahren wurden in den 80er und 90er Jahren immer weniger Wohnungen fertiggestellt. Die Gründe dafür waren dass das Thema Wohnen immer seltener in politischen Diskussionen vorgekommen ist, und auch weil die Wirtschaftsforscher in ihren Prognosen sicher waren, dass Österreich über genügend Wohnraum verfügt. Dabei sehr unterschätzt wurde, dass die Grenzen in Mitteleuropa geöffnet wurden und die Migration rasch stieg, wodurch zusätzliche Wohnungsnachfrage Anfang der 1990er Jahre entstand.⁷⁸ Diese Entwicklung führte letztendlich zu einem massiven Wohnungsmangel, der besonders in Wien akut war. Zudem ist das Zinsniveau sehr angestiegen und führte zu Finanzierungsproblemen beim Wohnungsbau. Nachdem als Folge die Förderausgaben der Länder angestiegen waren, wurde immer stärker nach einer neuen Form der Wohnbaufinanzierung zur Unterstützung der unteren Einkommensschicht gesucht.⁷⁹

Es wurde daher ein Expertenkomitee innerhalb der Sparkassengruppe errichtet. Die Hauptaufgabe des Komitees war es, der Politik neue Finanzierungsmodelle zur Schaffung von Wohnraum vorzuschlagen. Da die Bundesländer die Hauptverantwortung für die Wohnbauförderung getragen haben, war die Stadt Wien besonderes daran interessiert, ein neues Modell der Wohnbaufinanzierung zu erstellen. Viel dazu haben die beiden großen Wiener Sparkassen beigetragen – Zentralsparkasse und Erste österreichische Spar-Casse. Im Jahr 1990 hat der Finanzminister Ferdinand Lacina ein Modell „Neues Wohnsparen“ für die Finanzierung von mehrgeschossigem Wohnraum vorgestellt. Ein wichtiger Gedanke dabei war, die Anleger mit einem besonderen Angebot zu reizen, ihre Gelder langfristig in die Schaffung von Wohnraum

⁷⁸ vgl. Schmidinger, 2007, S. 417-418

⁷⁹ vgl. Oberhuber, Götzl, 2007, S. 30

zu investieren, was mithilfe der Befreiung von der Kapitalertragssteuer erreicht werden sollte. Die Wohnbaumodelle, die von der Zentralsparkasse und von der Ersten Spar-Casse entwickelt wurden, haben letztendlich indirekt ihren Platz in der 17. Gesetzgebungsperiode im Kapitel 7 Steuerpolitik gefunden, wo festgelegt wurde, dass „zur Stärkung des Wettbewerbs darüber hinaus den Banken ein zusätzliches Finanzierungsinstrument für den Wohnbau in Form eines langfristigen Wohnsparens zur Verfügung gestellt werden solle“. Sofern das private Kapital direkt dem Bauträger in Form von Eigenmitteln zur Verfügung gestellt würde, kamen die Anleger in den Genuss einer Steuererleichterung, und zwar waren die Zinsen bis 4% von der Kapitalertragssteuer befreit. Der private Anleger sollte außerdem am Gewinn und am Liquidationserlös dieser Bauten beteiligt werden. Diese Art, private Anleger für Wohnbauinvestitionen zu gewinnen, hat vom damaligen Wiener Vizebürgermeister Hans Mayr den Namen „Oma-Aktie“ bekommen.⁸⁰

Nachdem die Zinsentwicklung in der zweiten Hälfte der 80er Jahren eine absteigende Tendenz zeigte, wodurch die Laufzeiten von Pfandbriefemissionen kürzere Laufzeiten aufweisen mussten, war es notwendig ein neues Wohnbaufinanzierungsmodell für den Mietwohnungsbereich mit langfristiger Kapitalaufbringung (Mindestlaufzeit – 10 Jahre) zu entwickeln, um trotz niedriger Zinsen eine stabile Refinanzierung zu ermöglichen. Zu Beginn der 1990er Jahre sind die Zinsen wieder stark gestiegen und es wurde ein neues Finanzierungsmodell mit dem Namen „Kletterdarlehen“ entwickelt, das die monatliche Wohnungsbelastung um 30-35% absenken sollte. Durch die Bindung der Rückzahlungsrate an die Inflationsrate kam es zwar zu steigenden Ratenzahlungen, es konnte damit aber die Anfangsbelastung für die Kreditnehmer reduziert werden.⁸¹

Mit der Einführung des Kapitalertragssteuermodells im Jahre 1993 konnten all die Überlegungen wie Förderung für die Anleger bis zu einer bestimmten laufenden Zinsauszahlung (sog. Oma-Aktie), fixe langfristige Refinanzierungsmöglichkeiten und Beteiligung am Realwert der Immobilie in einem neuen Fördermodell realisiert werden. So ist am 30.04.1993 das Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus in Kraft getreten. Es wurden Vorteile betreffend Kapitalerträge und Aufbringung des Kapitals geschaffen. Die Erstanschaffung junger Aktien bzw. Wandelschuldverschreibungen zur Förderung des Wohnbaus konnte im

⁸⁰ vgl. Schmidinger, 2007, S. 418-419

⁸¹ vgl. Schmidinger, 2008, S. 262

Rahmen der Sonderausgaben steuerlich geltend gemacht werden. Die Ausschüttungen bzw. Zinszahlungen aus den Wandelschuldverschreibungen bzw. jungen Aktien sind im Ausmaß bis zu 4% von der Kapitalertragsteuer befreit.⁸² Inzwischen wurden diese Steuererleichterungen jedoch durch die Abschaffung der Absetzbarkeit von den Sonderausgaben per 1. Jänner 2011 aufgeweicht.⁸³

Diese Art der Förderung des Wohnbaus wurde jedenfalls an folgende Bedingungen geknüpft:

- Die jungen Aktien und Wandelschuldverschreibungen müssen von Bauträgern oder Kreditinstituten ausgegeben werden, „deren Unternehmensschwerpunkt nach der Satzung sowie den Vorbereitungshandlungen oder der tatsächlichen Geschäftsführung nachweislich die Finanzierung oder die Errichtung von Wohnbauten ist.
- Der Emissionserlös muss zur Errichtung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150m² zur Verfügung stehen und innerhalb von 3 Jahren zur Bedeckung der Errichtungskosten verwendet werden.
- Im Falle einer Vermietung darf die Miete jenen Betrag nicht übersteigen, der für die Zuerkennung von Mitteln aus der Wohnbauförderung maßgebend ist. Dies muss in der Satzung verankert werden“.⁸⁴

Als Folge daraus wurden von allen großen österreichischen Banken auf dieses Geschäft spezialisierte Banken gegründet – die sogenannten Wohnbaubanken. Bereits Ende 1993 hat die Immo-Bank AG der Volksbanken-Gruppe als erste Wohnbaubank ihre Tätigkeit begonnen. Im Jahr 1994 wurden die Wohnbaubanken von der Ersten österreichischen Spar-Casse Bank AG, der Bank Austria, der Creditanstalt-Bankverein, der Raiffeisen-Gruppe sowie der BAWAG gegründet. Im August 1994 wurde auch die Hypo-Wohnbaubank AG gegründet. Ebenfalls im Jahr 1994 haben erste Bauträgergesellschaften nach diesem Gesetz Emissionen begeben. Es hat somit von Anfang an gut funktioniert, dass langfristige Wohnbauanleihen von Wohnbaubanken emittiert wurden und gleichzeitig auch Kapital von Bauträgergesellschaften aufgebracht wurde. Es hat zwischenzeitig sogar Sonderemissionen von Studentenwohnungsaktiengesellschaften zur Errichtung von zusätzlichem Wohnraum

⁸² vgl. Schmidinger, 2008, S. 263

⁸³ vgl. www.boerse-live.at (Aktuelle Wertpapierbesteuerung für österreichische Privatanleger)

⁸⁴ §1, Abs 2 StWbFG (BGBl 253/1993)

für Studenten und zur Kapitalaufbringung zur Errichtung von Pflegeheimen gegeben. Seit 2001 werden die Mittel von Wohnbaubanken auch für die Finanzierung der Sanierung von Wohnraum verwendet.⁸⁵

6.2 Begriff und Unternehmensschwerpunkt

Wie bereits im vorherigen Kapitel beschrieben wurde, hat der Nationalrat im Jahr 1993 steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaues beschlossen (BGBl. Nr. 253/1993). Seinerseits hat das Bundesministerium für Finanzen Durchführungsrichtlinien zur steuerlichen Behandlung von Wohnbaubanken festgelegt, die um neue Stellungnahmen aufgrund der Novellierung des WGG und StWbFG ergänzt wurden.

Als Wohnbaubanken im Sinne des Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus BGBl. Nr. 253/1993, idF der BGBl. Nr. 680/1994 (StWbFG), gelten Kreditinstitute, die sich mit der Finanzierung von Wohnbauten beschäftigen. Die ihnen zur Verfügung stehenden Mittel müssen die Wohnbaubanken zu mindestens 65% im Bereich der Wohnbauten einsetzen. Wohnbaubanken haben dieses Mindestanfordernis „bei Neugründungen oder bei Umwandlungen von bestehenden Unternehmen in eine Wohnbaubank bis zum Ablauf des dritten auf das Jahr der Gründung oder Umwandlung folgenden Wirtschaftsjahres zu erfüllen“.⁸⁶

Nach §7 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes fallen unter Wohnbau die „Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen und damit verbundenen Geschäftsräumen, Garagen und Gemeinschaftseinrichtungen, Erwerb von Grundstücken zur Errichtung von Wohnbauten, die Wohnhaussanierungen mittels öffentlicher Gelder, Übernahme von Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung, von Assanierungen und Aufgaben nach dem Stadterneuerungsgesetz. Es können auch der erste Erwerb einer Eigentumswohnungen [sic!] vom Bauträger, der aus Eigenmitteln des Wohnungswerbers zu leistende Baukostenzuschuss bei Erwerb einer Genossenschaftswohnung, aber auch nicht durch öffentliche Mittel geförderte Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen in Wohnungen und überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden finanziert werden“.⁸⁷

⁸⁵ vgl. Schmidinger, 2007, S. 421 sowie Schmidinger, 2008, S. 264

⁸⁶ Durchführungsrichtlinien zur steuerlichen Behandlung von Wohnbaubanken, 2002, Kapitel 1.2

⁸⁷ Durchführungsrichtlinien zur steuerlichen Behandlung von Wohnbaubanken, 2002, Kapitel 1.3

6.3 Mittelaufbringung von Wohnbaubanken

6.3.1 Rechtliche Grundlagen

Anders als Universalbanken unterliegen Wohnbaubanken einer starken gesetzlichen Regulierung was die Beschaffung von Mitteln zur Vergabe von Krediten betrifft. Termin- und Spareinlagen von Kunden werden mit einer Ausnahme (siehe Kap. 9.4) nicht generiert und die direkte Liquiditätsaufnahme bei der Mutterbank oder einer Partnerbank spielt nur eine sehr untergeordnete Rolle. Die Hauptquelle für die Refinanzierung ist somit der Kapitalmarkt. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit zur Emission von Aktien und Partizipationsrechten, wobei diese Formen der Mittelaufbringung derzeit kaum genutzt werden, was mit der mangelnden Liquidität dieser Papiere am Markt erklärt werden kann. Das wichtigste Instrument ist somit die Wandelschuldverschreibung, die zudem durch die in Kapitel 6.1 schon kurz angeschnittenen steuerlichen Vorteile für die Zeichner besonders attraktiv gestaltet ist. Aufgrund der Gleichartigkeit der Anleihen am Markt hat sich im allgemeinen Sprachgebrauch der Begriff „Wohnbauanleihen“ durchgesetzt und wird daher in dieser Arbeit sinngemäß dafür verwendet.

Im Allgemeinen handelt es sich bei Wandelschuldverschreibungen um Schuldverschreibungen (Anleihen), die von einer Aktiengesellschaft ausgegeben werden und dem Gläubiger ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf Aktien einräumen. Dem Zeichner einer Wohnbauanleihe steht grundsätzlich neben der laufenden Verzinsung auch die Kapitaltilgung zum Laufzeitende zu, allerdings hat er die Möglichkeit, einmal jährlich (ab dem zweiten Laufzeitjahr) oder zum Ende der Laufzeit die Anleihe in Aktien oder Partizipationsscheine der jeweiligen Wohnbaubank umzuwandeln. Je nach handelsrechtlichen Möglichkeiten kann der Umtausch auch in Aktien von Bauträgern erfolgen. Der Nominalwert der Aktie bzw. des Partizipationsscheins muss dabei zumindest 10% des Nominalwerts der Anleihe betragen, das entspricht einem Umtauschverhältnis von 10:1. Als Mindestlaufzeit für die Anleihe sind 10 Jahre gesetzlich festgeschrieben, wobei für die Dauer der Mindestlaufzeit die Kündigung sowohl des Emittenten als auch des Zeichners ausgeschlossen ist. Die Zinskonditionen der Wohnbauanleihe können vom Emittenten frei vereinbart werden.⁸⁸

⁸⁸ vgl. Durchführungsrichtlinien zur steuerlichen Behandlung von Wohnbaubanken, 2002, Kapitel 2

Sofern die in Kapitel 6.2 beschriebenen Voraussetzungen vorliegen, dann waren zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes zwei Formen der steuerlichen Begünstigung vorgesehen. Der erste und wahrscheinlich wichtigste Vorteil ist die Befreiung von der Kapitalertragssteuer (KESt). Bis zu einem Kapitalertrag von 4% vom Nennbetrag der Wohnbauanleihe wird keine KESt abgezogen, wodurch die Anleihe im Vergleich zu anderen Anleihen mit derselben Nominalverzinsung einen deutlichen Renditevorteil von bis zu 1,33% hat. Bei derzeitiger KESt von 25% entsprechen Anleihen mit einer fixen Verzinsung von 4% einer alternativen Anleihe mit einer Verzinsung von 5,33%. Zinserträge, die die 4%-Marke übersteigen, werden jedoch zur Gänze mit der KESt besteuert.⁸⁹

Der zweite Steuervorteil, nämlich die steuerliche Absetzung des Anleihenkaufs, wurde am 1.1.2011 abgeschafft.⁹⁰ Bis dahin bestand die Möglichkeit, die Ausgaben beim Erwerb der Anleihe im Rahmen der Sonderausgaben gemäß §18 EStG von der Lohn- bzw. Einkommensteuer abzusetzen. Anders als bei der KESt-Befreiung war diese Begünstigung jedoch an die Behaltedauer von 10 Jahren gebunden.⁹¹

6.3.2 Emissionsvolumina der Wohnbaubanken

Mit der Gründung der Wohnbaubanken im Jahre 1994 wurden erstmals auch KESt-begünstigte Wohnbauanleihen von den Wohnbaubanken sowie von der Immo-Bank AG emittiert. Die Emissionsvolumina sind dabei im Laufe der Zeit stark gestiegen. Das Anfangsniveau von 283 Mio. EUR im Jahre 1994 wurde bereits 1998 mit 589 Mio. EUR mehr als verdoppelt. In den folgenden Jahren kam es nachfragebedingt zu einem leichten Rückgang, welcher jedoch nur von kurzer Dauer war. Bereits 2002 wurde die Grenze von 1 Mrd. EUR überschritten. Das Jahr 2007 war mit einem Emissionsvolumen von knapp 2,3 Mrd. EUR das bisher stärkste Jahr. In den folgenden Jahren kam es dann zu einem drastischen Einbruch, ausgelöst durch die Wirtschaftskrise und die in Folge stark sinkenden Marktzinsen. Im Jahr 2010 betrug das Emissionsvolumen nur knapp 1,1 Mrd. EUR, so niedrig wie zuletzt 2002. Als Gründe

⁸⁹ vgl. Oberhuber, Götzl, 2007, S. 31

⁹⁰ vgl. www.boerse-live.at (Aktuelle Wertpapierbesteuerung für österreichische Privatanleger)

⁹¹ vgl. Oberhuber, Götzl, 2007, S. 31

für den starken Rückgang wurden vor allem das sehr niedrige Zinsniveau sowie die verstärkte Nachfrage nach eher kürzer laufenden Anleihen genannt.⁹²

Folgende Tabelle zeigt die jährlichen Neuemissionen der 6 Wohnbaubanken seit 2001. Die Summe bezieht sich dabei jedoch auf das Gesamtvolumen seit Beginn der Tätigkeit im Jahr 1993 bzw. 1994. Dabei ist der Rückgang von 2008 bis 2010 klar erkennbar. Aus den Interviews mit den Wohnbaubanken ging hervor, dass für 2011 zumindest kein weiterer Rückgang der Emissionstätigkeit zu erwarten war.⁹³ Diese Einschätzung ist jedoch auch mit der Prognose steigender Marktzinsen getroffen worden, wobei die Zinserhöhungen zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieser Arbeit wieder in weitere Ferne gerückt sind.⁹⁴

Tabelle 5: Jährliche Emissionen der Wohnbaubanken in Mio. Euro 2001-2010⁹⁵

Banken	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Summe
Bank Austria	312	432	627	618	463	326	300	262	147	120	4.740
BAWAG P.S.K.	86	106	132	55	169	50	494	36	348	373	2.112
Hypo	222	258	325	448	437	291	640	564	266	204	4.254
Immo-Bank	18	35	69	122	142	66	155	114	53	49	950
Raiffeisen	32	112	238	249	128	170	359	368	151	171	2.283
s WBB	90	194	189	333	158	470	350	123	273	182	2.797
Summe	760	1.137	1.579	1.825	1.496	1.373	2.298	1.467	1.238	1.099	17.135

Anm.: Zahlen sind brutto, d.h. Rückflüsse seitens der Kunden sind hier nicht berücksichtigt

Trotz des Einbruchs im Emissionsmarkt in den letzten Jahren kann man jedenfalls von einem Erfolgskonzept sprechen, wobei als Grund dafür sicherlich vor allem die gestiegene Nachfrage nach sicheren Anlageformen zu nennen ist. Darüber hinaus sind laufzeitgleiche Anleihen mit ähnlich hoher Nettoverzinsung und in derselben Risikoklasse wohl kaum verfügbar. Betrachtet man die typische Käuferschicht dieser Anleihen, so sind das typischerweise meist ältere Kunden, die bereit sind ihr Geld für eine längere Periode zu investieren (mindestens 10 Jahre). Jedoch ist mittlerweile auch

⁹² vgl. Oberhuber, Götzl, 2007, S. 32-33 sowie nachfolgende Geschäftsberichte der Wohnbaubanken und Auskünfte aus Interviews

⁹³ Interviews mit Wohnbaubanken

⁹⁴ vgl. Zinsausblick Eurozone, Erste Group Research vom 05.10.2011

⁹⁵ vgl. Oberhuber, Götzl, 2007, S. 32 sowie Geschäftsberichte von 2008 bis 2010 und Homepages der Wohnbaubanken

ein jüngeres Publikum daran interessiert durch Wohnbauanleihen über eine längere Laufzeit einen fixen und nicht gerade kleinen Ertrag zu erwirtschaften.⁹⁶

6.3.3 Zinskonditionen

Die Entscheidung über die Zinskonditionen einer Wohnbauanleihe ist ein zentraler Faktor für den Erfolg einer Emission. Die Entscheidung für eine Kondition ist im Wesentlichen von 3 Faktoren abhängig. Zum einen ist es notwendig, laufend den *Kapitalmarkt* zu beobachten und jeweils aktuelle Zinseinschätzungen einzuholen. Dabei bedient man sich üblicherweise der Kenntnisse der Research-Abteilungen in den jeweiligen Partner- bzw. Mutterbanken. Außerdem wird analysiert, welche Zinskonditionen von den *Konkurrenzbanken* verwendet werden. Die Immo-Bank AG verwendet dazu zum Beispiel einen sogenannten „Produktradar“. Letztlich kann es aber auch vonnöten sein, die eigenen *Kunden* über ihre aktuellen Wünsche zu befragen.⁹⁷

6.3.3.1 Zinsbindungen

Die Anteile von Produkten mit fixer (zum Teil auch stufenfixer) und variabler Verzinsung war in der Vergangenheit sehr unterschiedlich. Im Wesentlichen ist die Entscheidung für eine Zinsbindung von den aktuellen Kundenwünschen abhängig, wobei sich diese grundsätzlich an der jeweils vorherrschenden Marktlage orientieren. In einem Szenario stabiler hoher Marktzinsen werden tendenziell eher fixverzinsten Emissionen nachgefragt, sind die Zinsen jedoch niedrig mit Aussicht auf baldige Anstiege, dann geht die Tendenz in Richtung variable Anleiheverzinsung. Die Wohnbaubanken haben daher bei jeder Entscheidung für eine Zinskondition sowohl die potentiellen Absatzchancen der Emission als auch ihr eigenes Zinsrisiko zu beachten. Die Zinskonditionen auf der Aktivseite (also die Konditionen der Wohnbaufinanzierungen) spielen bei dieser Überlegung ebenso eine Rolle wie die theoretische Möglichkeit, „unerwünschte“ Zinsbindungen mittels Zinsswap am Kapitalmarkt abzusichern.

Zu Beginn der 2000er Jahre ist die Tendenz eher Richtung variabel verzinsten Anleihen gegangen. Erst im Jahr 2004 wurden mehr fix verzinsten Anleihen emittiert, was durch Änderung in der Nachfrage zu erklären war. Bis Anfang 2005 waren 50,1% (4.083 Mio. Euro) aller bis dahin emittierten Anleihen fix verzinst und 49,9% (4.061 Mio. Euro)

⁹⁶ vgl. Oberhuber, Götzl, 2007, S. 34

⁹⁷ Interview mit Immo-Bank AG u.a. am 16.12.2010

variabel. Überwiegend fix verzinste Wohnbauanleihen wurden bis 2006 von der s Wohnbaubank AG, der Raiffeisen Wohnbaubank AG sowie der Immo-Bank AG vertrieben. Bank Austria Wohnbaubank AG, BAWAG P.S.K. Wohnbaubank AG und die Hypo Landesbanken haben meistens variabel verzinste Wohnbauanleihen begeben.⁹⁸ Als in den Jahren 2007 bis zu Beginn der Krise im Jahr 2008 die Marktzinsen stark angestiegen sind, waren variable Verzinsungen für die Kunden wieder attraktiver. Der starke Zinsabsturz sowie die durch die Immobilienkrise in den USA ausgelöste Weltwirtschaftskrise führten dann jedoch zu einem verstärkten Sicherheitstrieb der Anleger. Derzeit werden daher vorwiegend fix verzinste Anleihen emittiert. Sofern variable Anleihen angeboten werden, beinhalten diese in den meisten Fällen ein Sicherheitspolster in Form einer Mindestverzinsung über die gesamte Laufzeit. Einige dieser Anleihen haben jedoch zusätzlich auch eine Höchstverzinsung, wodurch der variable Charakter der Anleihe stark eingeschränkt ist.⁹⁹ Eine von der BAWAG P.S.K. Wohnbaubank AG im Jahre 2011 begebene Anleihe ist z.B. an den 12-Monats-EURIBOR gebunden, hat jedoch eine Mindestverzinsung von 3,25% und eine Höchstverzinsung von 4,25%.¹⁰⁰

Daneben wird von der BAWAG P.S.K. Wohnbaubank AG auch überlegt, strukturierte Produkte anzubieten. Eine bereits in früheren Jahren angebotene Form wäre eine Zielkuponanleihe. Bei dieser Form wird die Anleihe bei Erreichen eines bestimmten kumulierten Zinssatzes sofort fällig.

Beispiel für Zielkuponanleihe: fixe Verzinsung von 4% in den ersten 3 Jahren, danach 6-Monats-EURIBOR-Bindung. Zielkupon 20%. Nach den ersten 3 Laufzeitjahren beträgt der kumulierte Kupon 12% ($3 \cdot 4\%$ p.a.). Für den Fall, dass der 6-Monats-EURIBOR im 4. und 5. Jahr auch jeweils 4% beträgt, wird die Anleihe nach 5 Jahren beim Erreichen von 20% getilgt. Ein höherer EURIBOR führt zu einer noch früheren Tilgung, ein niedriger EURIBOR kann die Laufzeit jedoch deutlich verlängern. (Anm.: zur Erreichung der gesetzlichen Mindestlaufzeit von 10 Jahren müsste die Bedingung natürlich dementsprechend angepasst werden).¹⁰¹

Eine Analyse der im Jahr 2011 begebenen Wohnbauanleihen zeigt folgendes Bild: laut den Angaben auf den Homepages der Wohnbaubanken wurden per Ende September

⁹⁸ vgl. Oberhuber, Götzl, 2007, S. 34

⁹⁹ vgl. Aktuelle Geschäftsberichte bzw. Wertpapierprospekte der Wohnbaubanken

¹⁰⁰ vgl. Emissionsbedingung AT0000A0PS06 der BAWAG P.S.K. Wohnbaubank AG

¹⁰¹ Interview mit BAWAG P.S.K. Wohnbaubank AG am 21.03.2011

2011 insgesamt 47 Anleihen begeben. Davon haben 36 (77%) eine fixe Verzinsung sowie 11 (23%) eine variable Verzinsung. Von den Anleihen mit fixer Verzinsung haben 9 Anleihen einen stufenfixen Charakter, d.h. der Zinssatz steigt während der Laufzeit um einen fixen und in den Emissionsbedingungen vordefinierten Faktor an. Unter den variablen Emissionen sind 8 Anleihen mit einem Mindestzinssatz ausgestattet, wobei 4 Anleihen zusätzlich noch einen Höchstzinssatz haben. Als Indikator überwiegt der EURIBOR, lediglich eine Anleihe der Hypo-Wohnbaubank AG ist an die SMR gebunden. Bei der SMR (Sekundärmarkttrendite) handelt es sich um die durchschnittliche Rendite von an der Wiener Börse notierten Anleihen, wobei als Indikator häufig ausschließlich die Rendite von österreichischen Bundesanleihen verwendet wird. Alle Wohnbaubanken mit Ausnahme der Bank Austria Wohnbaubank AG bieten derzeit zumindest eine variabel verzinsten Anleihe an. Die s Wohnbaubank AG hat im September 2011 erstmals eine inflationsgesicherte Wohnbauanleihe emittiert. Dabei ist die Verzinsung für ein Jahr fix und danach an die Entwicklung des harmonisierten Verbraucherpreisindizes für den Euroraum gebunden.¹⁰²

6.3.3.2 Ausgabezinssatz

Nach Festlegung von Zinsbindung bleibt der Wohnbaubank noch eine vor allem aus Ertragsgründen wesentliche Entscheidung, nämlich die Festlegung des Ausgangszinssatzes. Bei einer fixen Verzinsung gilt es dabei, einen möglichst attraktiven Zinssatz für die gesamte Laufzeit anzubieten, aber auch bei variabler Zinsbindung spielt die Festlegung des ersten Zinssatzes eine große Rolle. Im Regelfall kann gesagt werden, dass die Anleihen umso höher verzinst sind, je länger die Laufzeit ist, was durch den für gewöhnlich ansteigenden Verlauf der Marktzinskurve im Laufzeitbereich der Wohnbauanleihen erklärt wird. Durch die Befreiung der KESt ergibt sich für den Kunden ein erheblicher Renditevorteil, welcher natürlich bei steigender Verzinsung ebenfalls ansteigt. Berechnungsbasis für die Ausgangsverzinsung ist daher die Rendite einer vergleichbaren Anleihe (identische Laufzeit und Zinskonditionen sowie Bonität) nach KESt. Üblicherweise werden die Ausgabekonditionen etwa 30 bis 40 Basispunkte (0,3% - 0,4%) über dieser Alternativrendite festgelegt. Die Bank hat jedoch auch noch weitere Möglichkeiten zur Konditionsgestaltung im Zuge der Emission, so kann zum Beispiel der Ausgabekurs über 100% und der Tilgungskurs unter 100% festgelegt werden. Bei aktuellen Emissionen wird vor allem die Option

¹⁰² Homepages der Wohnbaubanken

eines höheren Ausgabekurses gewählt, ein Tilgungskurs unter 100% würde dem derzeitigen Credo der Kapitalgarantie widersprechen und wäre daher schwer argumentierbar.¹⁰³

6.3.4 Laufzeiten

Wie bei den Zinsbindungen so sind auch bei den gewählten Laufzeiten Unterschiede zwischen den einzelnen Wohnbaubanken zu beobachten. Hier ist jedoch der Gestaltungsspielraum schon vom Gesetz eingeschränkt, da eine Mindestlaufzeit von 10 Jahren vorgeschrieben wird. Die Bandbreite innerhalb des Wohnbaubank-Systems liegt dabei zwischen 10 und 15 Jahren, wobei die Wahl der Laufzeit hier sehr stark vom Laufzeitenmix der Aktivseite geprägt wird. Anders als im Primärbankensystem, wo langfristige Kredite oft durch deutlich kurzfristiger gebundene Spareinlagen refinanziert werden, folgt man bei den Wohnbaubanken durchgehend dem Prinzip der fristenkonformen Refinanzierung. Laut der Studie von Oberhuber/Götzl (2007, auf Basis der Expertise von Amann/Ramaseder/Riss) wiesen 75% bis 90% aller Emissionen eine Restlaufzeit von über 5 Jahren auf, auf der Aktivseite war der Anteil mit selber Laufzeit etwa 70% bis 85%.¹⁰⁴ Eine Studie der im Jahr 2011 begebenen Emissionen der Wohnbaubanken zeigt, dass alle Banken Anleihen mit unterschiedlichen Laufzeiten emittieren, wobei die Bandbreite weiterhin zwischen 10 und 15 Jahren liegt.¹⁰⁵

Neben der Entscheidung über die Laufzeit spielt jedoch eine weitere Komponente im Finanzierungskreislauf eine Rolle. Grundsätzlich besteht ja die Möglichkeit, dass ein Kunde die Wohnbauanleihe vor Laufzeitende wieder verkaufen möchte. Sofern der Verkauf an einen anderen Kunden am Markt erfolgt, ist dies ohne Auswirkung auf die Bank. Wenn eine Anleihe jedoch mangels aktiven Markts an die Bank zurückgegeben wird, hat dies eine unmittelbare und wesentliche Auswirkung auf die Liquiditätssituation der Bank. Durch die Rückgabe der Kundeneinlage reduzieren sich automatisch die verfügbaren Mittel für die Finanzierung und die Bank muss im Falle einer größeren Rückgabewelle entsprechend reagieren. Kurzfristig kann dies durch Kreditaufnahme bei einer anderen Bank, in der Regel der Mutter- bzw. Partnerbank, erfolgen. Mittelfristig muss natürlich mit neuen Emissionen reagiert werden, um zu

¹⁰³ vgl. Oberhuber, Götzl, 2007, S. 35 sowie aktuelle Wertpapierprospekte der Wohnbaubanken

¹⁰⁴ vgl. Oberhuber, Götzl, 2007, S. 34

¹⁰⁵ Homepages der Wohnbaubanken

verhindern dass z.B. bestehende Kreditlinien nicht ausbezahlt oder neue Kredite nicht vergeben werden können.

Im Regelfall ist es jedoch so, dass ein Großteil der Kunden die Wohnbauanleihen bis zu ihrem Laufzeitende behalten. Laut Auskunft der s Wohnbaubank AG geben 97% der Kunden ihre Anleihen nicht vorzeitig zurück, was unter anderem auch darauf zurückzuführen ist, dass ein vorzeitiger Verkauf mit Kosten (z.B. Verkaufsgebühren oder auch Kapitalverluste durch gesunkenen Marktkurs der Anleihe) verbunden ist. Je nach Zinsbindungs-Mix der Banken sowie der aktuellen Marktsituation kann es jedoch immer wieder zu Phasen stärker Mittelrückflüsse kommen. In der Bank Austria Wohnbaubank AG kam es z.B. in den Jahren 2008 und 2009 zu größeren Rückflüssen von variablen Anleihen, da diese aufgrund der stark gesunkenen Marktzinsen deutlich an Attraktivität verloren haben. Die Raiffeisen Wohnbaubank AG wiederum hatte relativ wenig vorzeitige Rückgaben von Wohnbaubanken zu verzeichnen. Hier besteht außerdem zwischen der Raiffeisen Wohnbaubank AG und den Landesbanken ein sog. „Marktpflegeabkommen“. Sobald Anleihen zurückgegeben werden, müssen von den Landesbanken wieder neue Anleihen begeben werden, um den Refinanzierungskreislauf aufrechtzuerhalten.¹⁰⁶

6.3.5 Aktuelle Entwicklungen

6.3.5.1 Fundierte Anleihe der Stadt Wien

Das Jahr 2009 war – ausgelöst durch die Finanzkrise - geprägt durch eine erhöhte Unsicherheit unter den Kunden, wodurch selbst sichere Anlagen wie die Wohnbauanleihen nicht mehr gefragt werden. Da dem Wunsch einiger Wohnbaubanken, die Wohnbauanleihen in die staatliche Einlagensicherung zu übernehmen, nicht stattgegeben wurde, hat die Stadt Wien mit einem neuen Angebot reagiert. In Zusammenarbeit mit der Bank Austria Wohnbaubank AG sowie der s Wohnbaubank AG wurde im Jahr 2010 eine fundierte Wohnbauanleihe emittiert. Dabei hat die Stadt Wien selbst eine Wohnbauanleihe emittiert, diese wurde dann von den Wohnbaubanken gezeichnet und diente als zusätzliche Sicherheit für die Emission der Wohnbaubank.¹⁰⁷ Dabei wurde in einem ersten Schritt an ausgewählte Wohnbaubanken

¹⁰⁶ Interviews mit den Wohnbaubanken

¹⁰⁷ Interview mit Bank Austria Wohnbaubank AG am 09.03.2011

eine Konzession zur Begebung einer fundierten Anleihe erteilt.¹⁰⁸ Die Stadt Wien hat dabei insgesamt ein Emissionsvolumen von 200 Mio. EUR genehmigt.¹⁰⁹

Die Bank Austria Wohnbaubank AG hat ein Volumen von 50 Mio. EUR gezeichnet und unmittelbar als eigene Wohnbauanleihe an ihre Kunden weitergegeben. Die Verzinsung war mit 3% niedriger als jene von vergleichbaren Anleihen, was mit der erhöhten Sicherheit argumentiert werden konnte. Die Laufzeit war mit 10 Jahren vergleichbar hoch.

Die s Wohnbaubank AG hat die fundierte Anleihe ebenfalls mit 50 Mio. EUR gezeichnet, allerdings konnte laut eigener Auskunft nur wenig Volumen an die Kunden verkauft werden. Die Raiffeisen Wohnbaubank AG hat zwar alle rechtlichen Voraussetzungen für die Teilnahme geschaffen, jedoch hat man sich nach Normalisierung des Markts dazu entschlossen, letztendlich doch nicht mitzumachen.¹¹⁰

6.3.5.2 Prospektpflicht

Laut §2 des Kapitalmarktgesetzes darf „ein öffentliches Angebot im Inland nur erfolgen, wenn spätestens einen Bankarbeitstag davor ein nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes erstellter und gebilligter Prospekt veröffentlicht wurde“.¹¹¹ Dieser im August 2005 in Kraft getretene Paragraph schreibt die Prospektpflicht für Emissionen vor, welche seit 2009¹¹² grundsätzlich auch für Wohnbauanleihen gilt. Eine Ausnahme von der Prospektpflicht ist nur dann gegeben, wenn die Stückelung mindestens EUR 50.000,- beträgt.¹¹³ Da die Wohnbauanleihen aber meist von Privatanlegern gekauft werden, ist diese Grenze in den meisten Fällen von keiner Relevanz und die Ausnahmeregelung kann nicht in Anspruch genommen werden.

Nach Erstellung eines neuen Prospekts muss von der Finanzmarktaufsicht eine Genehmigung eingeholt werden. Zusätzlich werden die Anleihebedingungen auch noch an das Finanzamt zur Begutachtung geschickt im Zusammenhang mit der Befreiung von

¹⁰⁸ vgl. Kurier vom 07.03.2010 „Arbeitsplatzsicherung mit Wohnbauanleihe“

¹⁰⁹ vgl. Wiener Zeitung vom 24.02.2010 „Wien stellt sichere Anleihen für Wohnbau zur Verfügung“

¹¹⁰ Interviews mit Bank Austria Wohnbaubank AG am 09.03.2011, s Wohnbaubank AG am 01.03.2011 und Raiffeisen Wohnbaubank AG am 06.09.2011

¹¹¹ Art. 1, § 2 Kapitalmarktgesetz (BGBl. 625/1991, zuletzt geändert durch BGBl. 78/2005)

¹¹² vgl. Standard vom 13.02.2009 „Negative Kursüberraschung bei Wohnbauanleihen“

¹¹³ Art. 1, § 3 Kapitalmarktgesetz (BGBl. 625/1991, zuletzt geändert durch BGBl. 78/2005)

der Kapitalertragssteuer. Ein von der FMA genehmigtes Prospekt ist vom Zeitpunkt der Genehmigung weg ein Jahr gültig.¹¹⁴

Laut Interviews mit den Wohnbaubanken wird die Prospektspflicht einhellig als große Belastung für den Sektor gesehen. Als Argumente werden vor allem die hohen Kosten genannt.

6.3.5.3 Weitere Diskussionsthemen

Wandlungsrecht: Im derzeit gültigen Gesetz ist es vorgeschrieben, dass in den Anleihebedingungen grundsätzlich ein Wandlungsrecht in Aktien und Partizipationsscheine vorgesehen ist. Dieses Recht wird jedoch laut Auskunft der Wohnbaubanken kaum ausgeübt. Lediglich ein Kunde der Bank Austria Wohnbaubank AG hat das Wandlungsrecht ausgenutzt und Partizipationsscheine erhalten. Er erhält dafür eine sehr niedrige jährliche Dividende, hat dafür jedoch kein Stimmrecht sondern lediglich ein Auskunftsrecht. Auch aus Sicht der Bank Austria Wohnbaubank AG wird das Wandlungsrecht als Teil der Emissionsbedingungen nicht für notwendig erachtet und sollte abgeschafft werden.¹¹⁵

Einlagensicherung: Der deutliche Rückgang der verkauften Emissionen gegen Ende 2008 und in den darauffolgenden Jahren war neben dem Zinsrückgang auch auf die Tatsache zurückzuführen, dass viele Kunden ihr Kapital vermehrt auf Sparbücher gelegt haben. Spareinlagen in Österreich sind bis einem Betrag von EUR 100.000,-- pro Bank gesichert. Diese Sicherung gilt jedoch nicht für jede Art von Anleihen und somit auch nicht für Wohnbauanleihen. Ende 2008 erfolgt eine Vorsprache von Vertretern der Wohnbaubanken beim Finanzministerium mit dem Ziel, die staatliche Einlagensicherung auf die Wohnbauanleihen auszuweiten. Der Vorstoß war jedoch nicht erfolgreich. Mittlerweile wurden die Anstrengungen in diese Richtung jedoch eingestellt und man hat sich mit der Situation abgefunden.¹¹⁶

Laufzeit: Ähnlich wie für einige andere Wohnbaubanken ist für die Bank Austria Wohnbaubank AG die Laufzeitbeschränkung von mindestens 10 Jahren derzeit als Nachteil zu sehen. Aufgrund der konstant niedrigen Zinsen werden von den Kunden

¹¹⁴ Interview mit BAWAG P.S.K. Wohnbaubank AG am 21.03.2011

¹¹⁵ Interview mit Bank Austria Wohnbaubank AG am 09.03.2011

¹¹⁶ vgl. Die Presse vom 21.02.2009 „Gedämpfte Nachfrage nach Wohnbaubanken“ sowie Die Presse vom 27.11.2008 „Wohnbaubanken wollen in die Einlagensicherung“

eher kürzere Laufzeiten nachgefragt. Über den Vertriebsweg der Bank Austria Filialen werden daher primär Pfandbriefe der Bank Austria mit Laufzeiten von 2 bis 4 Jahren anstelle von Wohnbauanleihen verkauft. Der Wunsch der Wohnbaubanken, die Mindestlaufzeit auf 6 oder 7 Jahre zu verkürzen, wurde auch bereits im Rahmen einer Diskussion mit der Wirtschaftskammer platziert.¹¹⁷

KESSt-Befreiung: Eine Abschaffung der KESSt-Befreiung wird derzeit nicht diskutiert, obwohl es unter Finanzminister Grassler bereits starke Überlegungen dazu gab. Mithilfe von Interessensverbänden (v.a. gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen) und der Medien konnte dieses Vorhaben noch im letzten Moment gestoppt werden.¹¹⁸

Abnehmerkreis: Derzeit werden Wohnbauanleihen zu einem überwiegenden Teil an Privatanleger verkauft. Institutionelle Anleger, im Besonderen die Pensionskassen, kommen als Abnehmer nur kaum in Frage. Eine Möglichkeit wäre es daher, einen rechtlichen Rahmen zu schaffen, um auch Pensionskassen zu einem Kauf von Wohnbauanleihen als Beimischung zum bestehenden Aktien- und Anleihenportfolio zu bewegen. Vonseiten der GBV wird derzeit versucht, Lobbying in diese Richtung zu betreiben. Eine Einigung hätte durchaus Potential, den eher schleppenden Verkauf von Wohnbauanleihen anzukurbeln und somit die Finanzierungsmittel für die Gemeinnützigen zu erhöhen.¹¹⁹

6.4 Mittelverwendung von Wohnbaubanken

6.4.1 Rechtliche Grundlagen

Ähnlich wie die Mittelaufbringung ist auch die Mittelverwendung der Wohnbaubanken rechtlichen Grundlagen unterworfen. Diese sollen sicherstellen, dass das Kapital auch tatsächlich für die Finanzierung von Wohnbau verwendet wird. Nach erfolgreicher Emission einer Wohnbauanleihe wird der Wohnbaubank eine Frist bis zum Ende des dritten auf das Jahr der Emission folgenden Jahres gewährt, um den Erlös der Emission bestimmungsgemäß zu verwenden. Jedoch ist dieses Erfordernis bereits erreicht, wenn bis zu diesem Zeitpunkt mindestens 80% an Kreditnehmer ausgezahlt wurde. Rückflüsse aus den Krediten müssen in Folge wieder für die Wohnbaufinanzierung verwendet werden, sodass zumindest 80% des durchschnittlichen Emissionserlöses

¹¹⁷ Interview mit Bank Austria Wohnbaubank AG am 09.03.2011

¹¹⁸ Interview mit Bank Austria Wohnbaubank AG am 09.03.2011

¹¹⁹ Interview mit Revisionsverband (Mag. Wurm) am 19.10.2011

widmungsgemäß eingesetzt sind.¹²⁰ Laut Auskunft der Immo-Bank AG erfolgt eine regelmäßige Mitteilung an das Finanzministerium über die Verwendung von Wohnbauanleihen. Dabei werden sowohl der Verwendungszweck als auch die Kundendaten weitergegeben. Damit soll sichergestellt werden, dass die Mittel innerhalb von 3 Jahren zweckkonform verwendet werden.¹²¹

Grundsätzlich können von Wohnbaubanken nur Projekte finanziert werden, die eine Wohnbauförderung erhalten. Jedoch ist auch die Finanzierung von frei finanzierten Bauvorhaben möglich, allerdings nur wenn die vereinbarte Miete niedriger ist als der Maximalbetrag, der für die Zuerkennung von Wohnbauförderung maßgebend ist. Es besteht auch die Möglichkeit die KEST-begünstigten Mittel nicht nur den Wohnbankkunden zu übermitteln, sondern auch anderen Bankinstituten. Auch in diesem Fall muss die Wohnbaubank dafür garantieren, dass die Emissionserlöse direkt für Wohnbau verwendet werden und nicht für andere Finanzierungszwecke.¹²² In diesem Fall liegt ein indirektes Finanzierungsgeschäft vor und die Partnerbank (in der Regel die eigene Mutterbank) tritt als Vermittler oder Erfüllungsgehilfe (Treuhänder) der Wohnbaubank auf. Weiters besteht die Möglichkeit der Abwicklung über Widmungseinlagen, Refinanzierungskredite oder ähnliche Instrumente. In diesen Fällen wird der Partnerbank ein bestimmtes Volumen auf eine bestimmte Zeit zur Verfügung gestellt und kann für die Vergabe von Krediten auf eigene Rechnung und auf eigenes Risiko verwendet werden. Weiters muss jedoch auch der Kreditnehmer in die Pflicht genommen werden. Es muss vertraglich sichergestellt werden, dass die zur Verfügung gestellten Mittel bestimmungsgemäß verwendet werden. Das betrifft unter anderem die Art der errichteten Bauten sowie die Preisgestaltung im Falle der Vermietung. Bei einer Finanzierung von Grundstückskäufen ist es erforderlich, dass darauf innerhalb von 3 Jahren ein Gebäude errichtet wird. Werden die Auflagen verletzt, so sind die Kreditmittel sofort fällig zustellen.¹²³

Diese indirekte Wohnbauförderung bringt den Vorteil, dass durch Wohnbauanleihen mit mindestens 10 Jahren Laufzeit und einer KEST-Begünstigung das Zinsniveau für die

¹²⁰ vgl. Durchführungsrichtlinien zur steuerlichen Behandlung von Wohnbaubanken, 2002, Kap. 3

¹²¹ Interview mit Immo-Bank AG am 16.12.2010

¹²² vgl. Oberhuber, Götzl, 2007, S. 31

¹²³ vgl. Durchführungsrichtlinien zur steuerlichen Behandlung von Wohnbaubanken, 2002, Kap. 4

Wohnbaufinanzierung auf einem niedrigen Niveau gehalten wird. So werden Anreize geschaffen das Wohnungsangebot zu erhöhen.¹²⁴

6.4.2 Zinskonditionen und Laufzeiten

Wie bereits im vorigen Kapitel erwähnt, müssen die Erlöse aus den Wohnbauanleihen rasch (innerhalb von 3 Jahren) und zweckgebunden für Wohnungsneubau und Sanierungsprojekte verwendet werden. Üblicherweise wird dabei zu Beginn eines Wohnbauprojekts die komplette Finanzierungssumme bankintern gebunden, jedoch erst in dem Baufortschritt entsprechenden Teilbeträgen an den Kreditnehmer überwiesen.

Die Verwaltung der Kredite erfolgt bei den Wohnbaubanken mit Ausnahme von Immo-Bank AG über die mit ihnen verbundenen Partner- bzw. Mutterbanken. So emittieren die Wohnbaubanken selbst die steuerlich begünstigten Wohnbauanleihen und leiten die Emissionserlöse an die Partnerbanken weiter, die dann diese Gelder als Kredite an ihre Kunden vergeben. Diese Geschäftsbanken sind verpflichtet, die zur Verfügung gestellten Mittel widmungsgemäß für Wohnbau- bzw. Sanierungsprojekte zu verwenden. Immo-Bank AG als Ausnahme wickelt das Finanzierungsgeschäft selbst ab und bietet die Wohnbaufinanzierungen unter eigenem Namen an.¹²⁵

Die gewährten Konditionen für den Kreditnehmer sind im Allgemeinen von mehreren Parametern abhängig. Basis für die Errechnung des endgültigen Zinssatzes ist dabei immer der aktuelle Marktzinssatz, wobei dafür in den meisten Fällen der 6-Monats-EURIBOR herangezogen wird, das ist der Zinssatz, der für Interbanken-Kredite mit einer Laufzeit von 6 Monaten verwendet wird (siehe Abb. 5). Da im Bereich der Wohnbaufinanzierung die variable Verzinsung überwiegt, errechnet sich die finale Kundenverzinsung aus dem jeweiligen EURIBOR-Satz sowie einem errechneten Aufschlag. Im Falle eine Fixverzinsung wäre die Marge auf den jeweiligen laufzeitkonformen Marktzinssatz aufzuschlagen, also z.B. bei einem 20-jährigen Kredit auf den 20-jährigen Marktzinssatz.¹²⁶

¹²⁴ vgl. Oberhuber, Götzl, 2007, S. 32

¹²⁵ vgl. Oberhuber, Götzl, 2007, S. 36-37

¹²⁶ vgl. Oberhuber, Götzl, 2007, S. 38

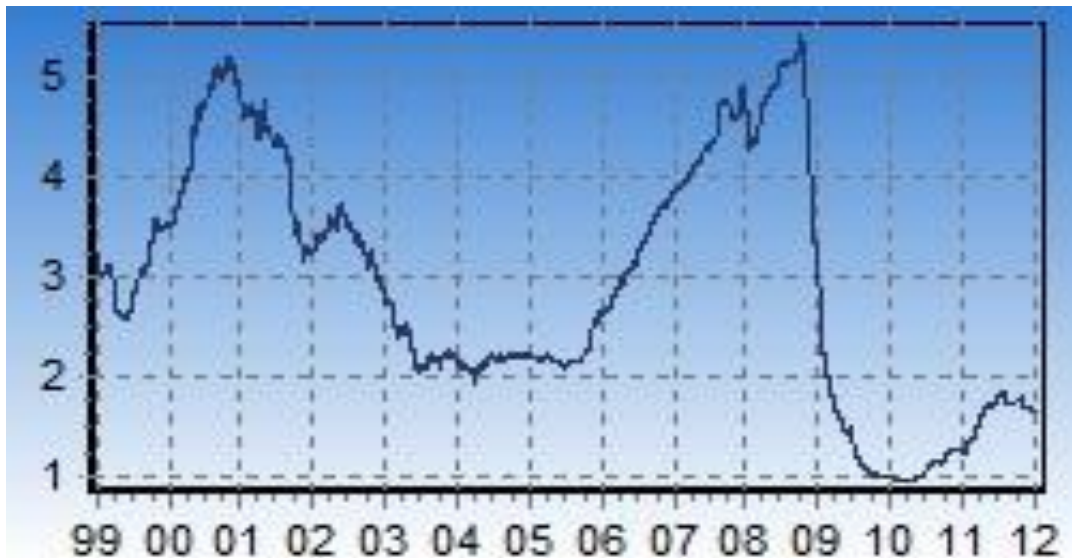


Abbildung 5: Entwicklung 6-Monats-EURIBOR seit 1999 ¹²⁷

Auch bei einem variablen Zinssatz ist Höhe des Aufschlags jedoch maßgeblich von der gewählten Laufzeit abhängig, wobei höhere Laufzeiten üblicherweise höhere Aufschläge bedeuten. Das Kernelement bei der Ermittlung des Aufschlags ist jedoch die Bonität des Kreditnehmers sowie die verfügbaren Sicherheiten. Die Prüfung der Bonität wird von jeder Bank auf Basis eines standardisierten Systems vorgenommen, mit dessen Hilfe die Kreditnehmer in Risikoklassen eingeteilt werden. Auf Basis der Risikoklasse wird in Folge ermittelt, wie viel Eigenkapital der Bank für die Kreditvergabe gebunden werden muss. Die Höhe des erforderlichen Eigenkapitals und in weiterer Folge die Kosten für dieses Eigenkapital (d.h. die von der Bank/den Eigentümern geforderte Eigenkapitalrendite) sind somit ein wesentlicher Einflussfaktor für die Höhe der Kreditmarge.

Eine Möglichkeit für den Kreditnehmer, den festgesetzten Aufschlag zu reduzieren, ist die Bereitstellung von ausreichend Garantien und Sicherheiten. Je höher deren Betrag, desto niedriger wird das Risiko, dass die Tilgung des Kredits nicht ordnungsgemäß erfolgen kann und desto geringer wird demzufolge der Aufschlag auf den risikolosen Zinssatz (siehe Kap. 7). Der risikolose Zinssatz berechnet sich aus den Refinanzierungskosten der Bank (Kosten für Mittelaufbringung durch

¹²⁷ <http://de.euribor-rates.eu/euribor-zinssatz-6-monate.asp>

Wohnbauanleihen) sowie aus bankinternen Kosten (Sach- und Personalaufwand sowie die schon erwähnte Eigenkapitalrendite).¹²⁸

Der durchschnittliche Aufschlag auf Kredite einer Wohnbaubank ist somit im Wesentlichen von der Bonität der Kunden sowie von der durchschnittlichen Laufzeit abhängig. Für Kunden mit Top-Bonität (dazu zählen üblicherweise die gemeinnützigen Bauvereinigungen) wurde eine Finanzierung mit 6-Monats-EURIBOR laut der Studie von Oberhuber/Götzl (auf Basis der Expertise von Amann/Ramaseder/Riss) noch im Jahr 2007 üblicherweise mit einem Aufschlag von 10 Basispunkten angeboten. Der durchschnittliche Aufschlag lag etwa bei 30 Basispunkten, wobei gewerbliche Bauträger und Private mit deutlich höheren Aufschlägen von bis zu 75 Basispunkten rechnen mussten.¹²⁹ Als Folge der Wirtschaftskrise haben sich jedoch die Aufschläge deutlich erhöht, wie folgende beiden Grafiken verdeutlichen.

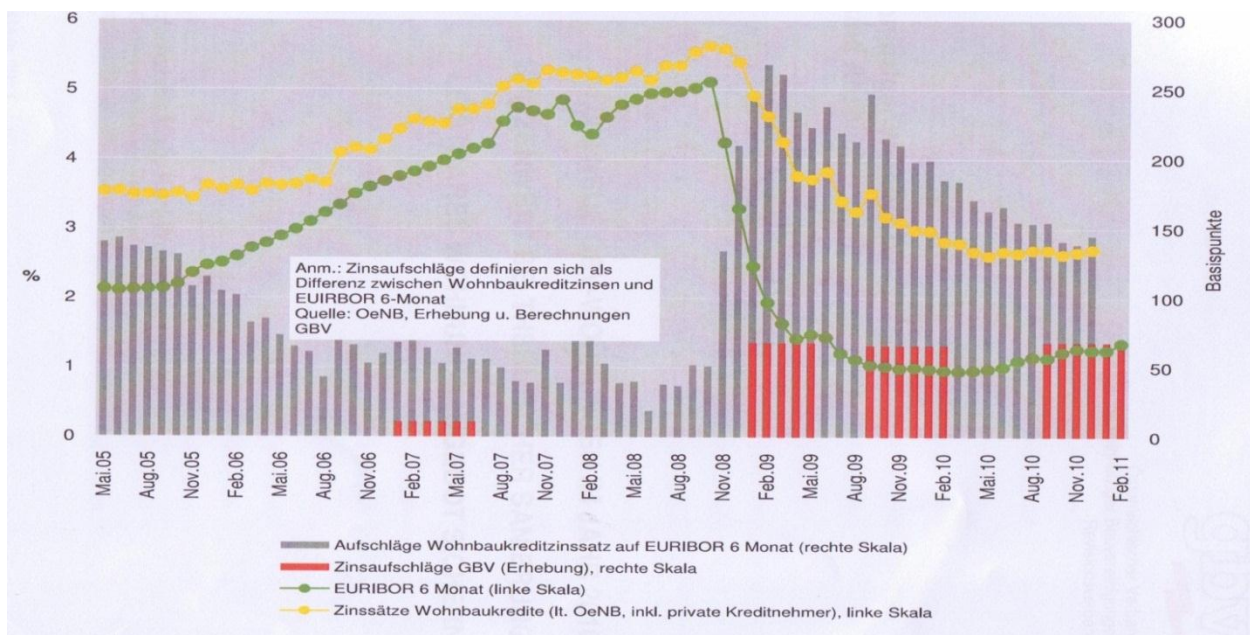


Abbildung 6: Entwicklung Wohnbaukreditzinsen und Zinsaufschläge Mai 2005 – Jänner 2011¹³⁰

¹²⁸ vgl. Oberhuber, Götzl, 2007, S. 37

¹²⁹ vgl. Oberhuber, Götzl, 2007, S. 38

¹³⁰ Revisionsverband, Pressekonferenz mit Mag. Karl Wurm, 10.03.2011, S. 11

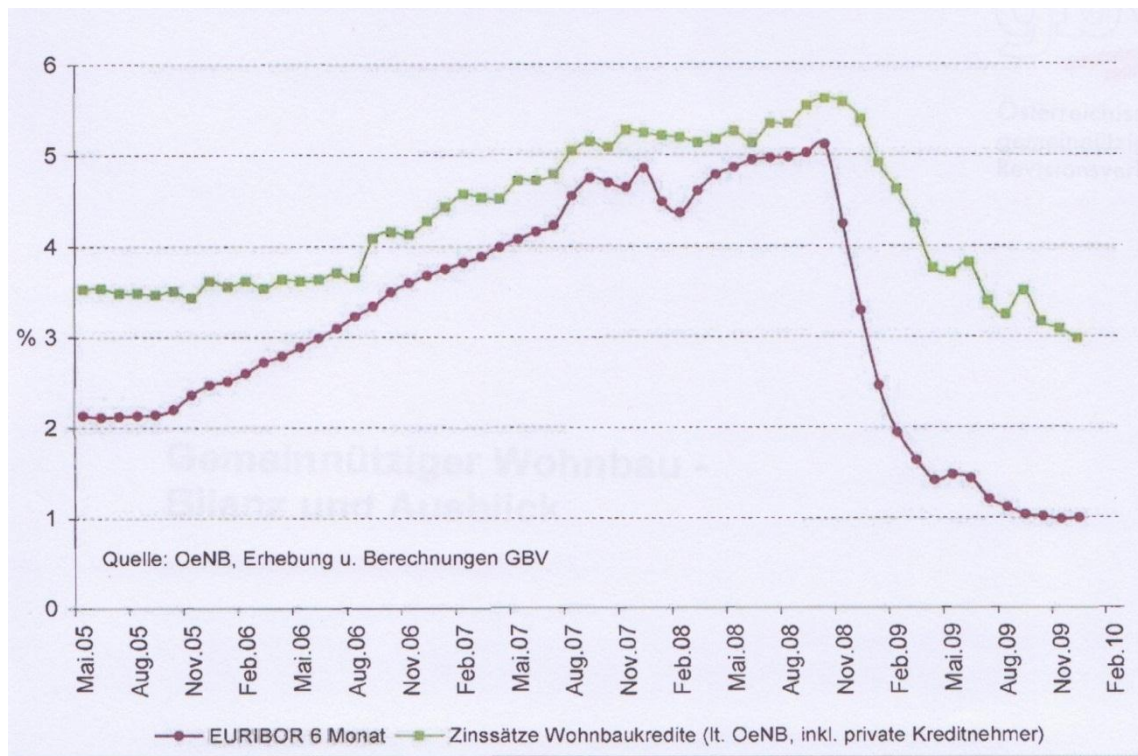


Abbildung 7: Entwicklung Wohnbaukreditzinsen und 6-Monats-EURIBOR ¹³¹

Die endgültige monatliche Belastung für den Kreditnehmer ist jedoch nicht ausschließlich vom zugrundeliegenden Zinsindikator und dem Aufschlag abhängig. Auch die Art der Tilgung spielt dabei eine Rolle. Je nachdem ob der Kredit endfällig ist (d.h. es werden während der Laufzeit nur Zinsen bezahlt und am Laufzeitende der komplette Kreditbetrag fällig gestellt) oder mit laufender Tilgung ausgestattet ist, ergeben sich für die Bank unterschiedliche Bindungen der Liquidität. Die dadurch entstehenden Kosten werden ebenso in die Berechnung der Kreditrate miteinbezogen.

Die Laufzeiten der Wohnbaukredite betragen für Neubauprojekte üblicherweise 25 Jahre oder mehr, wobei bis zu 50 Jahre möglich sind. Nur bei Sanierungsprojekten werden üblicherweise eher kürzere Laufzeiten vereinbart. Das führt jedoch dazu, dass die Laufzeitenstruktur einer Wohnbaubank auf Aktiv- und Passivseite unterschiedlich ist, da die emittierten Wohnbauanleihen meist nur eine etwas halb so lange Laufzeit aufweisen. Da nun die Kreditaufschläge auch von der Kosten der Refinanzierung abhängen und diese sich bei einer Neuemission ändern können, ist es von den Wohnbaubanken üblich, so genannte Zinsanpassungsklauseln zu vereinbaren. Damit können gestiegene aber auch gesunkene Refinanzierungskosten nach Ablauf einer

¹³¹ Revisionsverband, Pressekonferenz mit Mag. Karl Wurm, 08.03.2010, S. 9

gewissen Kreditlaufzeit an den Kunden weitergegeben werden.¹³² In der Bank Austria Wohnbaubank AG wird diese Zinsanpassung üblicherweise nach 12 Jahren vorgenommen, da dies laut Auskunft der Wohnbaubank dem Kalkulationshorizont der Bauvereinigen (2 Jahre Bauphase, 10 Jahre Rückzahlung) am besten entspricht. Andere Wohnbaubanken nehmen die Anpassung schon nach 10 Jahren vor.¹³³

6.4.3 Finanzierung durch Wohnbaubanken

Eine Analyse der Gesamtsumme der Finanzierungen zeigt ein ähnliches Bild wie jene der Emissionen. Auch hier ist die Wohnbaubank der Bank Austria Marktführer, gefolgt von der Hypo-Wohnbaubank AG und der s Wohnbaubank AG. Laut der Studie von Oberhuber/Götzl (auf Basis der Expertise von Amann/Ramaseder/Riss) aus dem Jahr 2007 wurden durchschnittlich etwa 90% des Emissionsvolumens widmungsgemäß für Wohnbau- und Sanierungsprojekte verwendet. Die folgende Tabelle zeigt die jährlichen Neu-Finanzierungen der 6 Wohnbaubanken sowie die Summe aller gewährten Finanzierungen seit Beginn der Geschäftstätigkeit. Mangels genauer Daten wurden die Zahlen großteils mit 90% der Emissionen (siehe Tab. 5) geschätzt.¹³⁴

Tabelle 6: Jährliche Finanzierungen durch Wohnbaubanken in Mio. Euro

2001-2006¹³⁵

Banken	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Summe
Bank Austria	280,8	388,8	564,3	556,2	416,7	293,4	3520,1
BAWAG P.S.K.	77,8	95,8	118,8	49,5	151,9	45	774,8
Hypo	207	220	211	249	623,8	682,3	3054,1
Immo-Bank	16,2	31,5	61,7	109,8	127,4	59,5	520,5
Raiffeisen	32,1	109,9	232	224,2	115	153	1130,4
s WBB	71,8	138,1	163	217,1	149	459,4	1640,8
Summe	685,7	984,1	1350,8	1405,8	1583,8	1692,6	10640,7

Laut aktuellen Aussagen der Wohnbaubanken werden jedoch nunmehr nahezu 100% des Emissionsvolumens direkt für Wohnbaufinanzierungen verwendet. Eine Analyse

¹³² vgl. Oberhuber, Götzl, 2007, S. 38

¹³³ Interviews mit Wohnbaubanken

¹³⁴ vgl. Oberhuber, Götzl, 2007, S. 39

¹³⁵ vgl. Oberhuber, Götzl, 2007, S. 39

der aktuellen Bilanz(en) der einzelnen Wohnbaubanken zeigt auch, dass das Verhältnis von Forderungen an Kreditinstitute bzw. Kunden zu verbrieften Verbindlichkeiten in den meisten Fällen ca. 100% ausmacht (siehe Tab. 8).

Beim Hauptteil der von Wohnbaubanken finanzierten Projekte handelt es sich um großvolumige Wohnbauprojekte von gemeinnützigen Bauvereinigungen. Einerseits kann das dadurch begründet werden, dass die Emissionsvolumina ohnehin in großem Umfang vorhanden sind und dadurch auch in großen Beträgen weitergegeben werden, wodurch die Kosten für die Bank gering gehalten werden können. Andererseits haben die GBV im Regelfall eine höhere Bonität und somit geringeres Ausfallrisiko im Vergleich zu den Privaten. Es gibt jedoch auch noch eine andere Möglichkeit zur Fremdkapitalfinanzierung für Bauträger. Einige größere Bauträger emittieren eigene Anleihen, welche dann u.a. von den Wohnbaubanken gezeichnet werden.

Bei Betrachtung der regionalen Verteilung der Finanzierung zeigen sich einige Unterschiede bei den Wohnbaubanken. Das hat einerseits mit der unterschiedlichen Intensität der Bau- und Sanierungstätigkeit der einzelnen GBV zu tun, andererseits aber auch mit der regionalen Struktur der Banken selbst. Jene Banken, deren Mutterbanken stark dezentral organisiert sind, wie z.B. die Banken des Raiffeisen- und Hypobankensektors, haben ihre Emissions- und Finanzierungstätigkeit deutlich stärker auf alle Bundesländer gestreut. Die anderen Banken sind hingegen deutlich auf die Bundesländer Wien und Niederösterreich fokussiert.

Seitdem ab dem Jahre 2001 die Mittel für Wohnbauemissionen auch für Sanierungsprojekte verwendet werden können, steigt der Anteil der Sanierung am Gesamtfinanzierungsvolumen stetig an. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Studie von Oberhuber/Götzl (auf Basis der Expertise von Amann/Ramaseder/Riss) im Jahre 2007 war der Anteil etwa 10%.¹³⁶

6.5 Bilanzgestaltung der Wohnbaubanken

Wie schon in den vorigen Kapiteln erwähnt, spielt die Konditionengestaltung sowohl der Wohnbauanleihen als auch der Finanzierungen eine wesentliche Rolle. Die Besonderheit der Wohnbaubanken im Vergleich zu anderen Banken ist dass die Konditionierung der Aktiv- und Passivseite stets gemeinsam betrachtet wird, sodass der durch die KEST-Befreiung entstandene Vorteil nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten

¹³⁶ vgl. Oberhuber, Götzl, 2007, S. 40-41

auf die Marktteilnehmer aufgeteilt wird. Ziel muss sein dass sowohl für Anleger als auch für Kreditnehmer ein attraktiver Zinssatz geboten wird – das ganze natürlich unter dem Gesichtspunkt der Profitabilität der Bank.

Folgendes Rechenbeispiel zeigt die Aufteilung des Finanzierungsvorteils auf die Marktteilnehmer:

Tabelle 7: Finanzierungsvorteil durch Wohnbauanleihen ¹³⁷

	nach KEST	vor KEST	
Senioranleihe	3,70%	4,93%	
Wohnbauanleihe	4,00%	4,00%	
	0,30%	0,93%	1,23%
	Anlegervorteil	Refinanzierungs-vorteil	Gesamtfinanzierungs-vorteil

Die Verzinsung der Wohnbauanleihen wird so hoch gewählt, dass sie über der Nettoverzinsung (Nominalverzinsung minus KEST) einer vergleichbaren Anleihe liegt. Die Differenz zwischen den beiden Nettoverzinsungen ist der Finanzierungsvorteil des Anlegers. Der Gesamtfinanzierungsvorteil entspricht der „hypothetischen KEST“, die für eine Wohnbauanleihe mit gegebener Nettoverzinsung zu zahlen wäre. Im Beispiel bleibt somit eine Differenz zwischen dem Finanzierungsvorteil des Anlegers und dem Gesamtfinanzierungsvorteil. Diese Differenz verbleibt grundsätzlich der Bank, wobei diese natürlich noch eine Reihe von weiteren Kosten abzudecken hat, bevor der endgültige Finanzierungszinssatz festgesetzt wird. Das sind zum einen die Kosten der Emission, die rund 20 Basispunkte ausmachen. Der Sach- und Personalaufwand beläuft sich auf etwa 14 Basispunkte, Ausgaben für Verwaltung und Marketing können mit 3 BP sowie die kalkulierte Eigenkapitalrendite mit 18 Basispunkte veranschlagt werden.¹³⁸

Laut Angaben der Bank Austria Wohnbaubank AG hat sich die Verteilung des Refinanzierungsanteils zuletzt stark gewandelt. Waren es früher vor allem der Finanzierungsnehmer bzw. in weiterer Folge der Mieter, die in den Genuss des Vorteils gekommen sind, so muss die Bank jetzt dem Anleihezeichner einen höheren Kupon

¹³⁷ Oberhuber, Götzl, 2007, S. 48

¹³⁸ vgl. Oberhuber, Götzl, 2007, S. 47-48

zahlen, um die Attraktivität der Anleihe zu bewahren. Auslöser dieser Änderung war vor allem die Wirtschaftskrise in den Jahren 2008/2009.¹³⁹

Die Bank hat jedoch bei Abschluss der Emission noch ein weiteres Problem, und zwar das *Zinsänderungsrisiko*. Je nach Zinsbindung der Anleihe (fix oder variabel) sowie je nach Einschätzung der zukünftigen Zinsentwicklung wird daher entschieden, ob das Zinsrisiko der Emission über den Kapitalmarkt abgesichert werden soll. Eine derartige Absicherung erfolgt üblicherweise mittels eines Zinsswaps. Dabei wird mit einem Handelspartner vereinbart langfristige Zinsverbindlichkeiten zu tauschen. Am Beispiel einer fixverzinsten Emission werden folgende Details vereinbart:

- Bank erhält Kapital vom Anleihekäufer und zahlt für die Gesamtlaufzeit einen Fixzinssatz von z.B. 3,7%;
- Bank schließt Vertrag mit Handelspartner ab und erhält für die Gesamtlaufzeit des Swaps (i.d.R. ident mit Gesamtlaufzeit der Emission) einen Fixzinssatz von 3,7%;
- Bank zahlt an Handelspartner einen variablen Zinssatz von EURIBOR + x%.

Einige Banken haben die grundsätzliche Strategie gewählt, alle Emissionen mit einer fixen oder stufenfixen Zinsbindung in eine variable Zinsbindung zu drehen, um das Zinsänderungsrisiko zu minimieren. Der Grund dafür liegt darin, dass die Zinsbindungen auf der Aktivseite der Bilanz vorwiegend variabel sind, das heißt die Bank kann mit den Swapabschlüssen das Zinsänderungsrisiko weitgehend ausschalten und es bleibt für sie ein reines Zinsspannungsgeschäft, sodass sich der Nettozinsertrag primär aus einer konstanten Zinsspanne zwischen Aktiv- und Passivgeschäft ermittelt.¹⁴⁰

Der Bank bleibt am Ende somit neben der Kreditmarge noch ein möglicher Gewinn aus dem Swapgeschäft. Diese Kreditmarge hat sich jedoch in den letzten Jahren deutlich eingengt. Hauptgrund dafür ist sicherlich die Konzentration auf Kreditnehmer mit bester Bonität, deren Aufschlag naturgemäß geringer ist als jener von schlechter gerateten Kunden. Die Kunden mit hoher Bonität, zu denen auch die gemeinnützigen Bauträger gehören, werden aber auch deshalb von den Banken bevorzugt, da eine durchschnittliche gute Qualität des Kreditportfolios die Refinanzierungskonditionen am

¹³⁹ Interview mit Bank Austria Wohnbaubank AG am 09.03.2011

¹⁴⁰ Interview mit s Wohnbaubank AG am 01.03.2011 sowie Lagebericht der s Wohnbaubank AG 2010

Kapitalmarkt positiv beeinflusst. Weiters hat die hohe Emissionstätigkeit der letzten Jahre dazu geführt, dass sich die Konkurrenzsituation unter den Wohnbaubanken geändert hat. Einer beschränkten Anzahl von Projekten stand ein immer größer werdender Kapitalbetrag gegenüber. Auch das hat letztendlich zur Senkung der Margen beigetragen. Dies führt letztendlich dazu, dass die Vergabe von Krediten kaum mehr kostendeckend ist. Es ist daher für die Wohnbaubanken wesentlich, die Erlöse aus dem Emissionen möglichst rasch an die Kreditnehmer weiterzugeben.¹⁴¹

6.6 Abgrenzung zu anderen Finanzierungsformen

Neben dem Wohnbaubankensystem gibt es auch noch eine Reihe von alternativen Finanzierungsformen im Immobilienbereich. Für (gemeinnützige) Bauträger ist dabei u.a. das *Pfandbriefsystem* zu nennen. Für Private ist die *Bausparfinanzierung* als wesentlicher Bestandteil des staatlichen Fördersystems erwähnenswert. Auch der Strukturwandel der gemeinnützigen Bauvereinigungen (siehe Kap. 3.5) hat auf die Wahl einer möglichen alternativen Finanzierungsform einen Einfluss. Eine Abgrenzung zu einem klassischen Bankkredit ohne Zuhilfenahme von Mitteln aus dem Wohnbaubank-, Bauspar-, oder Pfandbriefsystem ist zwar grundsätzlich denkbar, jedoch kann es bei Banken durchaus zu einer „Vermischung“ von Refinanzierungsmitteln kommen, das heißt eine Finanzierung wird z.B. durch Erlöse von Wohnbauanleihen sowie zusätzlich aus anderen Mitteln bereitgestellt.¹⁴²

6.6.1 Pfandbriefsystem

Grundidee des Pfandbriefsystems ist es, Hypothekarkredite mit erstrangigen Hypotheken zu gewähren und diese Mittel durch Ausgabe von Pfandbriefen zu refinanzieren. Die Hypotheken dienen dabei als Sicherheit für den Pfandbriefkäufer. Im Falle eines Konkurses der Hypothekenbank (bzw. eines anderen Emittenten von Pfandbriefen) hat der Pfandbriefinhaber ein Vorrecht gegenüber anderen Gläubigern. Das Vorrecht bezieht sich dabei „auf die der Deckung von Hypothekenpfandbriefen dienenden Masse und Hypotheken“.¹⁴³

Pfandbriefe sind üblicherweise Inhaberschuldverschreibungen. Es wird vom Gesetzgeber festgelegt, dass der gesamte Nennwert des Pfandbriefs jederzeit durch

¹⁴¹ vgl. Oberhuber, Götzl, 2007; S. 48-49

¹⁴² Interview mit Revisionsverband (Mag. Wurm) am 19.10.2011

¹⁴³ vgl. Bosek, Rießland, Schmidinger, 2000, S. 28

Hypotheken von zumindest gleicher Höhe gedeckt wird. Anders als bei den im angelsächsischen Bereich vorherrschenden Mortgage Backed Securities, wo es eine direkte rechtliche Beziehung zwischen den Hypotheken und den ausgegebenen Emissionen gibt, wird bei den Pfandbriefen nur der Gesamtbetrag der Hypotheken der Emission gegenübergestellt. Das bedeutet auch, dass im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung oder eines Ausfalls einer Hypothek sofort eine neue Hypothek, die den Anforderungen entspricht, hinzugefügt werden kann. Für den Anleger bedeutet dies ein geringeres Risiko, da ein Ausfall einer Hypothek im Normalfall keine unmittelbare Auswirkung auf das Risikoprofil und damit auf den Kurs der Anleihe hat. Die übliche Darlehensform ist das langfristige Tilgungsdarlehen, wobei ähnlich wie im Wohnbaubankensystem, die Laufzeit der Darlehen bestmöglich auf die Laufzeit der Emissionen abgestimmt wird.¹⁴⁴

Durch die Einführung des Wohnbaubankensystems im Jahr 1993 hat die Pfandbrieffinanzierung in Österreich einiges an Bedeutung verloren. Einerseits war die steuerliche Bevorzugung der Wohnbauanleihen gegenüber den Pfandbriefen dafür verantwortlich, andererseits hat sich ein allgemein geändertes Anlegerverhalten bemerkbar gemacht und es wurden höhere Aufschläge gefordert, die von den Emittenten nicht mehr rentabel waren.¹⁴⁵

6.6.2 Bausparfinanzierung

Ähnlich wie das Wohnbaubankensystem ist auch das Bausparen ein in sich geschlossenes System. Allerdings ist der Finanzierungskreislauf fast ausschließlich auf Private begrenzt. Bausparkassen refinanzieren sich primär über kleine, individuell zugeschnittene Sparbeträge. Im Gegensatz zu Wohnbauanleihen ist diese Sparform daher auf kleine Anleger ausgelegt. Allerdings gibt es auch für Bausparer einen zusätzlichen Anreiz in Form einer staatlichen Prämie, welche zusätzlich zur Verzinsung ausbezahlt wird. Sobald die Ansparzeit beendet ist, besteht die Möglichkeit, ein Darlehen zu günstigen Bedingungen zu bekommen. Ähnlich wie im Wohnbaubankenbereich ist die Finanzierung für den Kauf oder Bau von Wohnraum zweckgebunden. Seit Anfang 2004 wurde jedoch der Verwendungsbereich ausgeweitet und es können auch Finanzierungen für Pflege oder Bildung gewährt werden.¹⁴⁶

¹⁴⁴ vgl. Bosek, Rießland, Schmidinger, 2000, S. 26-28

¹⁴⁵ vgl. Bosek, Rießland, Schmidinger, 2000, S. 29

¹⁴⁶ vgl. Oberhuber, Götzl, 2007, S. 45-46

Neben dem soeben beschriebenen „klassischen“ Bausparmodell mit verhältnismäßig niedrigen Ansparbeträgen ist jedoch grundsätzlich auch eine alternative Form eines *Großbausparvertrags* möglich. Diese Variante ist vor allem für einen „gemeinnützigen bzw. genossenschaftlichen Verbund“ (siehe Kap. 3.5.3) von Vorteil, da es die Liquiditätssteuerung innerhalb des Betriebs erleichtert. Bei dieser Ansparform würde die Leitung des Verbunds von ihren Mitgliedern Wohnspargelder einsammeln und diese Mittel an Bausparkassen weiterleiten. Durch Mittel aus der Wohnbauförderung garantiert das jeweilige Land einen bestimmten Höchstzinssatz der Finanzierungen der Bausparkassen. Laut bereits durchgeführten Modellrechnungen wären mit diesem Modell Einsparungspotentiale für die Länder gegeben.¹⁴⁷

Ein generelles Problem der Bausparkassen stellt die gesetzliche Fixierung eines Höchstzinssatzes des Bauspardarlehens dar. Je nach Entwicklung der Marktzinsen kommt es dadurch zu einer wechselnden Attraktivität entweder des Einlagen- oder Finanzierungsbereichs. Es ist daher eine laufende Anpassung des Produkt- und Konditionenangebots notwendig, um den Finanzierungskreislauf aufrechtzuerhalten.

6.6.3 Finanzierungsmodelle von Kleinwohnbaugenossenschaften

Wie schon in Kap. 3.4 kurz beschrieben wurde, kam es in den letzten Jahrzehnten zu einem verhältnismäßig starken Rückgang der gemeinnützigen Genossenschaften sowie zu einer stärkeren Rolle der Kapitalgesellschaften. Dies ist vor allem mit dem steigenden Kapitalbedarf und der leichteren Möglichkeit der Kapitalaufbringung von Kapitalgesellschaften zu erklären. Jedoch gibt es auch für die Rechtsform der Genossenschaft Möglichkeiten zur zusätzlichen Kapitalbeschaffung, die im Folgenden kurz beschrieben werden.

Substanzbeteiligung: Bei diesem Modell beteiligt sich ein Anleger bzw. ein Unternehmen direkt an der Unternehmenssubstanz und somit am Vermögenszuwachs der Genossenschaft. Er kann somit auch bei Ausscheiden aus der Gesellschaft einen höheren als den Nominalwert generieren. Das Konzept ähnelt somit dem einer Kapitalgesellschaft, führt dadurch natürlich auch zu Zielkonflikten mit dem genossenschaftlichen Prinzip der Vermögensbindung. Das Konzept der Substanzbeteiligung ist somit nur dann möglich, wenn dieses Prinzip aufgehoben bzw. zumindest aufgeweicht würde.

¹⁴⁷ vgl. Eckhardt, 2003, S. 233

Atypische stille Gesellschaft: Ein atypischer stiller Gesellschafter beteiligt sich sowohl am Gewinn als auch am Verlust der Genossenschaft. Anders als bei der Substanzbeteiligung hat er jedoch bei seinem Ausscheiden keinen Anspruch auf eine Beteiligung an der Wertsteigerung. Diese Form ist somit eher mit dem Genossenschaftsprinzip vereinbar, macht die Beteiligung jedoch für den Investor weniger attraktiv.¹⁴⁸

7 Auswirkungen von Basel II auf die Wohnbaufinanzierung

Das Thema „Basel II“ war eines der beherrschenden Themen in der Bank- und Finanzwelt in den 2000er Jahren. Die verpflichtende Einführung im Jahr 2007¹⁴⁹ hatte wesentliche Auswirkungen auf das komplette Ausleihungsgeschäft der Banken und somit in weiterer Folge natürlich auch auf die Kreditnehmer. Die Meinungen der Experten hinsichtlich der Sinnhaftigkeit und Zielsicherheit der neuen Regelungen waren bzw. sind dabei sehr unterschiedlich. Zum einen wird Basel II als Beitrag zur Sicherung der Finanzmarktstabilität bezeichnet, zum anderen werden eine Verteuerung der Unternehmenskredite und damit eine Gefahr für die Volkswirtschaft gesehen.

7.1 Grundlagen sowie Abgrenzung zu Basel I

Grundlage für Basel II waren die bereits 1988 vom „Basler Ausschuss für Bankaufsicht der Kreditwirtschaft“ (ein Gremium bestehend aus den wichtigsten Zentralbanken) beschlossenen Regelwerk von Basel I. Damals wurde bestimmt, dass jedes Kreditinstitut 8% der aushaftenden Kredite als Eigenkapital halten muss, und zwar unabhängig von der Bonität und somit vom Risikoprofil der Kreditnehmer. Ziel war neben der Sicherstellung einer ausreichenden Kapitaldeckung auch die Schaffung von Wettbewerbsregeln, die für alle Teilnehmer vergleichbar sind. Einige Kritikpunkte von Basel I, unter anderem die fehlende Rücksichtnahme auf das Risikoprofil der Kreditnehmer sowie auf neue Finanzierungsinstrumente, haben bereits etwas mehr als 10 Jahre später zu einer neuen Regelung geführt. Das Konsultationspapier zu „Basel II“ sah neben den ursprünglichen Basel I-Zielen noch weitere Ziele vor, unter anderem eine Stärkung der Aufsichtsbehörden, eine Erhöhung der Transparenz sowie letztlich eine

¹⁴⁸ vgl. Eckhardt, 2003, S. 207-209

¹⁴⁹ vgl. Rigler, Rischaneck, 2004, S. 92

umfassende Behandlung von Risiken. Das sogenannte „3-Säulen-Konzept von Basel II“ beschreibt die 3 Kernelemente der neuen Regelung.¹⁵⁰

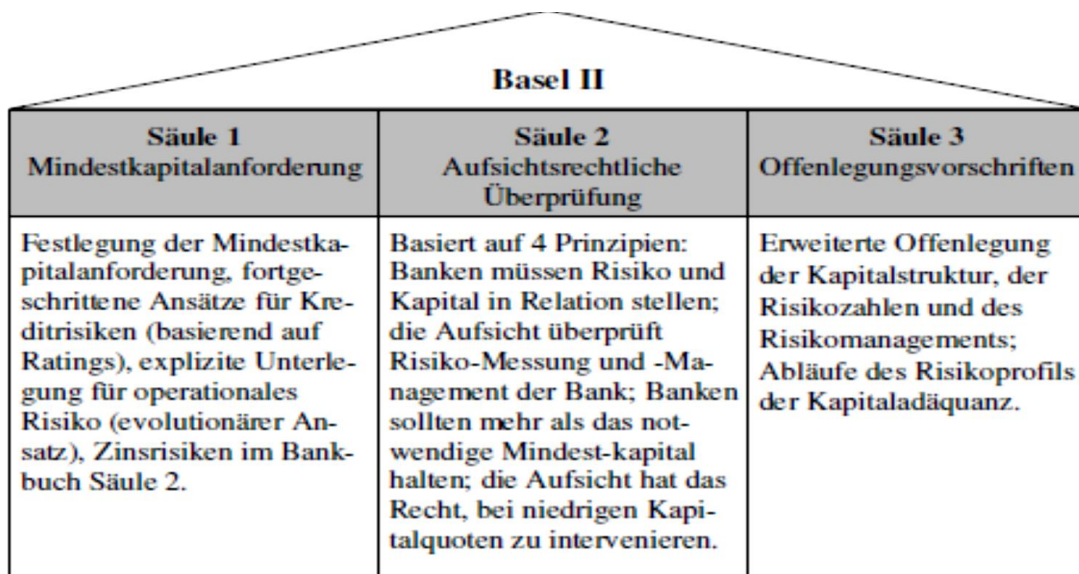


Abbildung 8: 3-Säulen-Modell Basel II ¹⁵¹

Um eine Auswirkung des Basel-II-Regelwerks auf die Immobilienfinanzierung analysieren zu können, ist es zunächst einmal notwendig, die wesentlichen Neuerungen im Vergleich zu Basel I hervorzuheben. Unverändert geblieben ist jedenfalls die Eigenkapitalunterlegung der Ausleihungen in der Höhe von 8%. Basel I hat dabei vorgesehen, dass für Kredite an Private und Unternehmen grundsätzlich das volle Kreditnominale für die Berechnung angesetzt wurde. Für Wohnhypotheken wurde aufgrund der erhöhten Besicherung ein Wert von 50% angesetzt. Nur OECD-Banken (20%) sowie Staaten (0%) wurden noch geringer gewichtet.¹⁵²

Im Zuge von Basel II fließt nun auch die Bonität der Kreditnehmer in die Berechnung der Gewichtungsfaktoren ein. Generell gilt, je schlechter die Bonitätssituation, desto höher ist die Gewichtung und desto höher sind demnach auch die durch die Eigenkapitalkosten der Bank auf den Kreditnehmer übergewälzten Kreditkosten.¹⁵³ Sowohl für den privaten Kreditnehmer als auch für die gemeinnützige Bauvereinigung

¹⁵⁰ vgl. Schwebisch, 2008, S. 273-274

¹⁵¹ Schwebisch, 2008, S. 274

¹⁵² vgl. Rigler, Rischaneck, 2004, S. 79

¹⁵³ vgl. Rigler, Rischaneck, 2004, S. 80

ist somit die eigene Bonitätseinstufung von besonderer Bedeutung. Deren Stellenwert im Rahmen der Kreditgewährung ist durch die neuen Regelungen immens gestiegen.

7.2 Bestimmung der Bonität

Grundsätzlich erfolgt die Messung des Risikoprofils auf Basis der Ausfallswahrscheinlichkeit des Kreditnehmers sowie der voraussichtlichen Verlustquote. Eine Bank muss für jede Kundengruppe (z.B. Private, Unternehmen, Banken, Staaten) ein separates Ratingsystem einführen. Je nach Ausfallswahrscheinlichkeit wird der Kreditnehmer dabei einer bestimmten Ratingstufe zugeordnet, also z.B. „1“ oder „AAA“ für beste Bonität und somit geringe Ausfallswahrscheinlichkeit.¹⁵⁴ Durch Anerkennung von Sicherheiten kann in Folge das zu unterlegende Eigenkapital reduziert und somit die Kosten für den Kredit gesenkt werden.¹⁵⁵

7.2.1 Ratingansätze

Um die Unterlegung durch Eigenkapital zu ermitteln, sind laut Basel II wahlweise 3 Methoden zulässig:

1. Standardansatz.
2. Basis IRB oder Foundation IRB Ansatz (IRB= „Internal Ratings Based“, d.h. es wird ein internes Ratingsystem der Bank verwendet).
3. Fortgeschrittener IRB oder Advanced IRB Ansatz.¹⁵⁶

Beim *Standardansatz* wird die Unterlegung mit Eigenkapital durch die Aufsichtsbehörde vorgegeben. Nur mittels externer Ratings (also von Ratingagenturen wie „Standard & Poor’s“, „Moody’s“, etc.) können abweichende Gewichtungsfaktoren verwendet werden. Als Sicherheiten werden Bareinlagen, Anleihen, Aktien, Gold sowie auch Wohnimmobilien anerkannt. Bei beiden *IRB-Ansätzen* können die internen Ratingansätze der Banken verwendet werden, um die Bonität der Kreditnehmer einzustufen. Voraussetzung ist, dass diese Ratingsysteme von der Aufsichtsbehörde genehmigt werden. Die Ausfallswahrscheinlichkeiten, die beim Standardansatz noch von der Aufsicht vorgegeben sind, werden beim IRB-Ansatz von der Bank selbst

¹⁵⁴ vgl. Rigler, Rischaneck, 2004, S.82-83

¹⁵⁵ vgl. Rigler, Rischaneck, 2004, S. 80

¹⁵⁶ vgl. Rigler, Rischaneck, 2004, S. 81

ermittelt. Bei Verwendung des *Basisansatzes* werden jedoch die Verlustquoten noch vorgegeben und können von der Bank nicht beeinflusst werden. Es werden aber bereits zusätzliche Sicherheiten, wie z.B. Gewerbeimmobilien anerkannt. Der *fortgeschrittene IRB-Ansatz* kann dann verwendet werden, wenn die Bank eine zumindest 7-jährige Zeitreihe vorweist, um auch die Verlustquoten selbst zu errechnen. Für diesen Ansatz sind alle Sicherheiten erlaubt, die das Risiko der Bank reduzieren. Voraussetzung ist jedoch auch hier eine Zeitreihe, die den Wert der Sicherheiten dokumentiert. Für Wohnbauvereinigungen aber auch für Private bedeutet die Verwendung des *Standardansatzes* demzufolge, dass die Risikogewichtung vorgegeben ist, da aufgrund der geringen Unternehmensgröße im Normalfall kein externes Rating vorhanden ist. Eine Erleichterung gibt es jedoch für hypothekarische besicherte Wohnkredite, wo die Unterlegung von 50% auf 35% reduziert wurde. Für Kredite an Private bzw. für Kleinunternehmen mit einem Kreditobligo bis 1 Mio. EUR wurde die Gewichtung auf 75% gesenkt.¹⁵⁷

Die Verwendung des *IRB-Ansatzes* hat im Regelfall Vorteile für den Bereich der Wohnbaufinanzierung durch gemeinnützige Bauvereinigungen. Aufgrund der durchwegs guten Bonität sowie der zur Verfügung stehenden Sicherheiten kann bei Verwendung von bankinternen Ratingsystemen eine geringere Eigenkapitalbelastung erreicht werden, wodurch die Kreditkosten gesenkt werden.

7.2.2 Kundensegmente

Der erforderliche Eigenkapitalbedarf der Bank hängt nicht nur von der Ratingkategorie ab, sondern auch von der Zuordnung zu einem Kundensegment, wobei die Segmente *Unternehmen, Privatkunden, Staaten, Banken und Beteiligungen* als höchste Kategorie vorgegeben sind. Für jedes Segment muss die Bank ein Ratingsystem erstellen, das aus zumindest sieben Klassen für nicht ausgefallene Kreditnehmer sowie einer Klasse für ausgefallene Kreditnehmer besteht. Je nach Kundensegment und Einstufung in die Ratingklasse ist die Eigenkapitalunterlegung unterschiedlich.

Im Allgemeinen kann gesagt werden, dass Kredite an Privatkunden mit guter Bonität am „billigsten“ sind, d.h. es ist am wenigsten Eigenkapital zu halten.

¹⁵⁷ vgl. Rigler, Rischaneck, 2004, S. 82

Unternehmenskredite liegen im Mittelfeld und Projektfinanzierungen (als Untergruppe der Unternehmensfinanzierungen) haben üblicherweise die höchsten Kosten.¹⁵⁸

7.2.3 Rating von gemeinnützigen Bauvereinigungen

Wie zuvor beschrieben, werden für jede Kundengruppe Risikoklassen definiert. Dabei wird die Kundengruppe so gewählt, dass auf deren jeweiligen Spezifika Rücksicht genommen werden kann. Im Fall der gemeinnützigen Bauvereinigungen besteht dabei grundsätzlich das Problem, dass es aufgrund ihrer geringen Anzahl oft schwierig ist, eine statistische Auswertung vorzunehmen.

Jeder Ratingprozess, also die Ermittlung der Ratingklasse des Kreditnehmers, besteht aus 2 Bereichen, dem *Finanzrating* sowie den *Soft Facts*. Was die finanzielle Einschätzung der GBV betrifft, so ist im Regelfall für ihr Geschäft ein sehr hoher und langfristiger Kapitalbedarf notwendig. Für die Bank ist daher das Vorhandensein von Eigenkapital ein wesentliches Kriterium, wobei dieses üblicherweise bei gemeinnützigen Wohnbauunternehmen eher gering ist. Ohne weitere Fakten in die Überlegung miteinzubeziehen, würde daher eine Beurteilung auf dieser Basis zu einer tendenziell niedrigeren Rating-Einstufung führen. Aus kreditwirtschaftlicher Sicht ist es jedoch möglich, zwei ansonsten eher dem Fremdkapital zugezählten Finanzierungen dem Eigenkapital zuzurechnen. Das sind einerseits die Direktdarlehen der einzelnen Länder, die niedrig bis gar nicht verzinst sind sowie andererseits die Finanzierungsbeiträge der Mieter. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ist der Großteil der gemeinnützigen Bauvereinigungen mit einer sehr guten Kapitaldecke ausgestattet und wird somit auch in eine hohe Ratingklasse eingestuft.¹⁵⁹

7.3 Einsatz von Basel II in den Wohnbaubanken

Aus den Interviews mit den Wohnbaubanken geht hervor, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen grundsätzlich über eine gute Bonität verfügen und demzufolge auch überwiegend eine hohe Ratingeinstufung haben. Beispielhaft wird hier das Ratingsystem der s Wohnbaubank AG, der Bank Austria Wohnbaubank AG und der Immo-Bank AG dargestellt.

¹⁵⁸ vgl. Rigler, Rischaneck, 2004, S. 82-83

¹⁵⁹ vgl. Schwebisch, 2008, S. 275

s Wohnbaubank AG: Das Ratingsystem für gemeinnützige Bauvereinigungen wird von der Erste Bank zur Verfügung gestellt und gliedert sich in 8 Stufen, wobei jede Stufe 3 Unterstufen hat. Eine Einteilung in Stufe 1 bedeutet, dass die Ausfallswahrscheinlichkeit 0,001% beträgt. In Stufe 8 beträgt die Ausfallswahrscheinlichkeit 1%.

Nahezu alle GBV befinden sich in Stufe 3 oder 4, lediglich 2 kleine Kunden werden in Stufe 6 eingestuft. Eine wesentliche Kennzahl für die Ermittlung des Ratings ist das Verhältnis Eigenkapital zu Bilanzsumme, wobei hier eine Quote von über 8% schon als vorteilhaft angesehen ist.

Aufgrund der Einbindung in die Kreditinstituts-Gruppe der Erste Group ist Basel II in der s Wohnbaubank AG verpflichtend anzuwenden. Laut Aussage der Wohnbaubank konnten die Kreditkosten damit gesenkt werden, was vor allem auch auf das ausreichende Vorhandensein von Sicherheiten zurückzuführen ist. Die kommenden neuen Regelungen im Rahmen von Basel III werden jedoch als eher negativ für das Geschäft der Wohnbaubank gesehen, da sie laut Einschätzung der Bank die Kredite wieder verteuern.¹⁶⁰

Bank Austria Wohnbaubank AG: Die Bank Austria ist die einzige österreichische Bank, die den Advanced IRB-Ansatz verwendet, wodurch auch die Finanzierungen der Bank Austria Wohnbaubank AG mit dem Advanced IRB-Ansatz bewertet werden. Die Bonität der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen wird auch von der Bank Austria Wohnbaubank AG als sehr gut eingeschätzt. Die Bank Austria arbeitet seit 1950 mit gemeinnützigen Bauvereinigungen zusammen und es gab bisher nur 2 Ausfälle, der letzte davon vor über 25 Jahren. Aus diesem Grund haben die GBV ein besseres Rating im Vergleich zu gewerblichen Bauträgern.

Die Bank Austria Wohnbaubank AG verwendet 8 Ratingstufen. Zur Stufe 1 zählen dabei nur Schuldner bester Bonität wie die Republik Österreich, die Stadt Wien sowie andere Gebietskörperschaften. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen befinden sich fast ausschließlich in den Stufen zwischen 2 und 4, wobei sich nur sehr große Unternehmen in Stufe 2 befinden. Gewerbliche Bauträger befinden sich in Stufe 4 oder tiefer.

Aus Sicht der Bank könnte die Verwendung des Advanced IRB-Ansatzes auch für die zukünftig geltenden Regeln im Rahmen von Basel III von Vorteil sein und die Kunden

¹⁶⁰ Interview mit s Wohnbaubank AG am 01.03.2011

der Bank Austria Wohnbaubank AG könnten sogar davon profitieren. Generell sollte Basel III laut Einschätzung der Bank jene Banken negativ treffen, deren Kunden ein schlechteres Rating oder schlechtere Sicherheiten haben.¹⁶¹

Immo-Bank AG: Wie auch bei anderen Wohnbaubanken, so gibt es auch in der Immo-Bank AG ein eigenes Ratingsystem für gemeinnützige Wohnbauunternehmungen. Grund dafür ist, dass diese andere Bilanzpositionen haben sowie eine verstärkte Zuführung zu Gewinnrücklagen aufgrund der Beschränkung der Gewinnausschüttung besteht. Aufgrund der schon zuvor erwähnten guten Kapitalausstattung der GBV haben sie ein dementsprechend gutes Rating.¹⁶²

8 Aktuelle Situation der Finanzierung von gemeinnützigen Bauvereinigungen

Eine Reihe von aktuellen Entwicklungen beeinflusst die Finanzierungslage der gemeinnützigen Bauvereinigungen massiv. In folgendem Kapitel soll zunächst einmal der vorherrschende Finanzierungsmix beleuchtet werden. Ferner werden vom Revisionsverband erbrachte Vorschläge zur Verbesserung der Situation dargestellt.

8.1 Finanzierungsmix der gemeinnützigen Bauvereinigungen

Wie in Kapitel 5 dargestellt, setzt sich die Finanzierung der gemeinnützigen Bauvereinigungen aus folgenden Quellen zusammen: Wohnbauförderung, Eigenmittel sowie Fremdfinanzierung durch Wohnbaubanken oder andere Kreditinstitute. Dazu kommen auch noch allfällige Eigenmittel der Bewohner. Eine detaillierte Analyse hinsichtlich der prozentuellen Aufteilung des Gesamtfinanzierungsvolumens auf die einzelnen Quellen liegt zwar nicht vor, jedoch können einige allgemeine Aussagen getroffen werden.

In Spitzenzeiten wurden etwa 50% bis 60% der Gesamtfinanzierung im Wohnbaubereich durch *Wohnbaubank-Darlehen* bereitgestellt. Aufgrund der schon im Kapitel 6.3 beschriebenen aktuellen Problematik bei der Mittelaufbringung durch Wohnbauanleihen wird dieser Wert jedoch derzeit nicht mehr erreicht.¹⁶³ Die Mittel aus

¹⁶¹ Interview mit Bank Austria Wohnbaubank AG am 09.03.2011

¹⁶² Interview mit Immo-Bank AG am 16.12.2010

¹⁶³ Interview mit Revisionsverband (Mag. Wurm) am 19.10.2011

Wohnbaudarlehen (vornehmlich von Wohnbaubanken aber auch von anderen Banken) sind aber nach wie vor ein wesentlicher Teil der Finanzierung und werden etwa gleich hoch wie jene aus der Wohnbauförderung geschätzt, das ist ein Drittel der Baukosten.¹⁶⁴ Deutlich höher ist der Anteil dabei bei der Sanierung, wo laut der Studie von Oberhuber/Götzl aus dem Jahr 2007 bis zu 100% der Finanzierung von Wohnbaubanken bereitgestellt wurde.¹⁶⁵ Dieser Anteil ist jedoch seitdem gesunken.

Die Mittel aus der *Wohnbauförderung* sind aufgrund der in dieser Arbeit schon beschriebenen rechtlichen Änderungen der letzten Jahre deutlich zurückgegangen. Im Zeitraum von 1988 bis 2009 ist der Anteil an den Finanzierungsmitteln für Mietwohnungen von zwei Drittel auf ein Drittel der Baukosten gesunken. Die aktuellen Budgetvorschläge der Länder für 2011 deuten darauf hin, dass der Trend zu weniger Fördermitteln weitergeht. Die aktuelle Wirtschaftskrise und die dadurch verbundene Mehrbelastung für das Budget ist ein wesentlicher Grund dafür, dass die Länder ihre durch die Aufhebung der Zweckbindung für Darlehensrückflüsse gewonnenen Freiheiten vermehrt nutzen. Die Abschaffung der Zweckzuschüsse des Bundes an die Länder hat die Situation dabei zusätzlich verschärft.¹⁶⁶

Die sinkende Finanzierungskraft durch Banken sowie durch die Wohnbauförderung verstärkt deutlich die Rolle des *Eigenkapitals* von gemeinnützigen Bauvereinigungen. Pro Mietwohnung werden derzeit ca. 15.000 EUR an Eigenkapital eingesetzt, das ist doppelt so viel als noch vor 20 Jahren. Dieser Anstieg konnte jedoch nur durch die seitdem steigenden Gewinne erreicht werden. Gemessen an den gesamten Grund- und Baukosten werden aktuell ca. 15% der Finanzierung durch Eigenkapital bereitgestellt.¹⁶⁷

8.2 Aktuelle Problematik in der Finanzierung

Wie in Kapitel 4 erwähnt, konnte in den Jahren 2009 und 2010 sowie laut Schätzungen auch im Jahr 2011 eine hohe und stabile Bilanz von Wohnungsfertigstellungen erreicht werden. Laut Einschätzung des Revisionsverbands ist jedoch davon auszugehen, dass der Trend in den nächsten Jahren in Richtung eines geringeren Niveaus an Fertigstellungen geht. Demgegenüber steht zwar das Wachstumssegment der Sanierung, dies kann jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass in der Gesamttätigkeit der

¹⁶⁴ Interview mit Revisionsverband (Mag. Bauer) am 25.10.2011

¹⁶⁵ vgl. Oberhuber, Götzl, 2007, S. 41

¹⁶⁶ vgl. Revisionsverband, Pressekonferenz mit Mag. Karl Wurm vom 10.03.2011, S. 7-8

¹⁶⁷ vgl. Revisionsverband, Pressekonferenz mit Mag. Karl Wurm vom 10.03.2011, S. 8

Gemeinnützigen ein Handlungsbedarf besteht.¹⁶⁸ Als Hauptgrund für den erwarteten Rückgang der Bauleistung kann ein Rückgang der Finanzierungsleistung genannt werden, welcher grundsätzlich durch zwei Entwicklungen der letzten Jahre verstärkt wird. Das ist einerseits die Reduktion der Wohnbauförderung, andererseits ist es der schleppende Verkauf der Wohnbauanleihen und damit eine geringere Finanzierungskraft durch Mittel von Wohnbaubanken.

Was die Wohnbauförderung betrifft, so zeigt eine Studie des Revisionsverbands, dass im Jahr 2010 insgesamt ca. 26.000 Ansuchen auf Förderung bewilligt, das sind 7.500 oder fast 25% weniger als noch im Vorjahr. Allein im Mietwohnungssektor war der Rückgang von 16.000 auf 10.000 Wohnungen prozentuell sogar noch stärker.¹⁶⁹ Vom Revisionsverband kommen daher folgende Vorschläge, um die Finanzierung des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich wieder zu stärken und um einen drohenden Wohnungsmangel zu verhindern.

Bedarfsgerechte Dotierung der Wohnbauförderung: Vom derzeitigen Gesamtvolumen der Wohnbauförderung (ca. 2,8 Mrd. EUR) soll ein wesentlicher Teil (ca. 1,5 Mrd. EUR) wieder bedarfsgerecht für weitere Förderungsmaßnahmen verwendet werden. Das sind einerseits die Rückflüsse aus den Wohnbaudarlehen und andererseits die Erträge aus dem Wohnbauförderungsbeitrag, welcher zu 50% von den Arbeitnehmern und zu 50% von den Arbeitgebern über die Einkommenssteuer abgeliefert wird. Der darüber hinausgehende Betrag von etwa 1,3 Mrd. EUR soll wie in den letzten Jahren auch frei verwendbar sein.¹⁷⁰

Stärkung des gemeinnützigen Eigenkapitals: Die Gemeinnützigen verfügen insgesamt über Eigenkapital von ca. 5,3 Mrd. EUR. Dazu kommen noch ca. 600 Mio. EUR an liquiden Mitteln für die Zwischenfinanzierung. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 11,9%, wobei 25% der Unternehmen eine Quote über 19,6% aufweisen. Die gute Bonität der Gemeinnützigen hat dazu beigetragen, dass sie weiterhin ausreichend Kredite bekommen, jedoch sind dafür generell deutlich höhere Zinsaufschläge zu zahlen als noch vor der Krise (siehe Abb. 7). Aus diesem Grund wird

¹⁶⁸ vgl. Revisionsverband, Pressekonferenz mit Mag. Karl Wurm vom 10.03.2011, S. 3-4

¹⁶⁹ vgl. Revisionsverband, Pressekonferenz mit Mag. Karl Wurm vom 10.03.2011, S. 5

¹⁷⁰ vgl. Interview mit Revisionsverband (Mag. Wurm) am 19.10.2011

von der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft eine „verfassungsrechtliche Absicherung der Bindung und Bildung gemeinnützigen Eigenkapitals“ vorgeschlagen.¹⁷¹

9 Wohnbaubanken im Überblick

Das folgende Kapitel gibt einen Überblick über alle Wohnbaubanken in Österreich. Neben einem statistischen Teil soll auch auf Besonderheiten und Unterschiede zwischen den Banken eingegangen werden. Ein Schwerpunkt spielt dabei die Wahl des Vertriebswegs. Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Wohnbaubanken-Sektors seit 2006 anhand einiger ausgewählter Bilanz- und G&V-Zahlen. Dabei ist das verlangsamte Wachstum ab 2008 deutlich erkennbar. Insgesamt ist die Bilanzsumme von 2006 bis 2010 um ca. 30% angestiegen. Die Zinsspanne ist dabei relativ konstant geblieben.

Tabelle 8: Bilanzentwicklung aller Wohnbaubanken seit 2006¹⁷²

Überblick über alle Wohnbaubanken	2006	2007	2008	2009	2010
Bilanzsumme	11.375.279.031	13.365.298.842	14.637.615.244	14.799.538.679	14.889.071.333
Forderungen KI	9.426.973.347	11.007.785.432	12.080.060.990	12.058.880.760	11.942.019.320
Forderungen Kunden	1.690.780.088	2.146.599.359	2.363.112.600	2.477.693.265	2.568.393.309
Verbriefte Verbindlichkeiten	10.670.211.526	12.553.898.012	13.650.740.854	13.560.274.795	13.610.937.960
Verhältnis Forderungen zu verbrieften Verbindlichkeiten	104,19%	104,78%	105,81%	107,20%	106,61%
Nettozinsertag	33.948.512	42.646.413	45.501.856	45.810.391	43.455.431
Jahresüberschuss	15.390.855	18.084.646	18.296.327	17.482.244	19.677.573
Zinsspanne	0,30%	0,32%	0,31%	0,31%	0,29%

Die einzelnen Positionen wurden wie folgt ermittelt:

- Bilanzsumme: laut jeweiliger Bilanz per 31.12.
- Forderungen an KI: Gesamtsumme der unter dieser Position ausgewiesenen Beträge (die Position enthält somit alle Mittel, die in Form von Widmungseinlagen an Mutter- bzw. Partnerbanken weitergegeben werden sowie alle anderen Forderungen an Kreditinstitute)
- Forderungen an Kunden: Gesamtsumme der unter dieser Position ausgewiesenen Beträge (ausschließlich bei Immo-Bank AG und s Wohnbaubank AG von Relevanz)

¹⁷¹ vgl. Revisionsverband, Pressekonferenz mit Mag. Karl Wurm vom 29.06.2009, S. 5-6

¹⁷² Geschäftsberichte aller Wohnbaubanken seit 2006

- Verbriefte Verbindlichkeiten: Gesamtsumme der unter dieser Position ausgewiesenen Beträge
- Verhältnis Forderungen zu verbrieft Verbindlichkeiten: (Forderungen KI + Forderungen Kunden) / Verbriefte Verbindlichkeiten
- Nettozinsertrag: Betrag laut jeweiliger Gewinn- und Verlustrechnung per 31.12.
- Jahresüberschuss: Betrag laut jeweiliger Gewinn- und Verlustrechnung per 31.12.
- Zinsspanne: Nettozinsertrag / Bilanzsumme

9.1 Bank Austria Wohnbaubank AG

9.1.1 Geschichte und Aktionärsstruktur

Die Bank Austria Wohnbaubank AG wurde im Jahr 1994 gegründet. Im Jahre 2002¹⁷³ erfolgte die Fusion mit der ebenfalls im Jahr 1994 gegründeten CA Wohnbaubank.

Die Bank gehört zur Konzerngruppe der UniCredit S.p.A., Roma. Ihre Anteile werden zu 100 % von der UniCredit Bank Austria AG gehalten.¹⁷⁴

9.1.2 Mittelherkunft und Mittelverwendung

Die Bank Austria Wohnbaubank AG arbeitet mit der Bank Austria zusammen und hat keine eigene Mitarbeiter bzw. Abteilungen. Die Bank Austria ist schon lange im Bereich der *Finanzierung* von GBV österreichweit tätig und ca. 120 GBV von insgesamt 193 GBV haben eine Geschäftsverbindung mit der Bank Austria.

Die Bank Austria Wohnbaubank AG finanziert zu circa 90% gemeinnützige Wohnbauvereinigungen, und zu 10% werden gewerbliche Wohnbauträger sowie Private finanziert.

Im Sanierungsbereich ist die Aufteilung zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern gleich groß (50:50). Die Bank nimmt in der Sanierung keine Unterscheidung zwischen gewerblichen Bauträger und Privaten vor, da es üblich ist, dass eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern zusammen ein Darlehen zu Sanierungszwecken aufnimmt. Diese Gruppe von Privatpersonen wird dann ähnlich

¹⁷³ vgl. Wiener Zeitung vom 08.04.2005 „CA Wohnbaubank geht in Bank Austria Wohnbaubank auf“

¹⁷⁴ vgl. Lagebericht 2010 in Geschäftsbericht 2010 der Bank Austria Wohnbaubank AG

einer juristischen Person gesehen, wodurch die Grenze zwischen privat und gewerblich verschwimmt.

Von der Bank Austria Wohnbaubank AG werden nur Projekte (Wohnbau bzw. Wohnhaussanierung) finanziert, die eine Wohnbauförderung haben. Projekte, die freifinanziert werden, bekommen keine Unterstützung.

Die Erlöse aus dem Verkauf von Wohnbauanleihen werden in Form von Widmungseinlagen an die Bank Austria weitergegeben.¹⁷⁵

Im *Emissionsbereich* ist die Bank Austria Wohnbaubank AG weiterhin mit ca. 30% Marktführer. Zum Jahresende 2010 war das Gesamtemissionsvolumen ca. 4,15 Mrd. EUR. Davon haben ca. 1,6 Mrd. EUR eine fixe Verzinsung und 2,55 Mrd. EUR eine variable Verzinsung.¹⁷⁶

Die Bank Austria Wohnbaubank AG hat für 2011 ein Emissionsvolumen von knapp 120 Mio. EUR geplant, also in etwa gleich hoch wie 2010.¹⁷⁷

Eine Analyse der Bilanzentwicklung seit 2006 zeigt, dass die Bilanzsumme konstant zugenommen hat, der Anstieg ist jedoch mit einem Wert von ca. 8% niedriger als der Anstieg des Gesamtmarkts. Der Marktanteil ist im Vergleichszeitraum gesunken.

Tabelle 9: Bilanzentwicklung Bank Austria Wohnbaubank AG seit 2006¹⁷⁸

Bank Austria Wohnbaubank AG	2006	2007	2008	2009	2010
Bilanzsumme	3.925.278.592	4.145.000.336	4.351.460.244	4.345.047.659	4.260.858.864
Forderungen KI	3.876.864.575	4.100.614.748	4.327.393.490	4.330.648.138	4.195.105.191
Verbriefte Verbindlichkeiten	3.847.896.190	4.060.781.202	4.267.646.654	4.263.266.787	4.179.932.403
Verhältnis Forderungen zu verbrieften Verbindlichkeiten	100,75%	100,98%	101,40%	101,58%	100,36%
Nettozinsertrag	9.086.234	9.846.948	8.742.419	6.462.532	5.219.898
Jahresüberschuss	6.649.765	7.430.039	6.373.775	4.403.719	3.416.471
Marktanteil Emissionen	36,06%	32,35%	31,26%	31,44%	30,71%
Marktanteil Bilanzsumme	34,51%	31,01%	29,73%	29,36%	28,62%
Zinsspanne	0,23%	0,24%	0,20%	0,15%	0,12%

¹⁷⁵ Interview mit Bank Austria Wohnbaubank AG am 09.03.2011

¹⁷⁶ vgl. Geschäftsbericht 2010 der Bank Austria Wohnbaubank AG

¹⁷⁷ Interview mit Bank Austria Wohnbaubank AG am 09.03.2011

¹⁷⁸ vgl. Geschäftsberichte der Bank Austria Wohnbaubank AG seit 2006

9.2 BAWAG P.S.K. Wohnbaubank AG

9.2.1 Geschichte und Aktionärsstruktur

Die BAWAG P.S.K. Wohnbaubank AG wurde im Jahr 1994 gegründet. Alleineigentümer ist die „BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft“.¹⁷⁹

9.2.2 Mittelherkunft und Mittelverwendung

Das Kundengeschäft erfolgt über die Filialen der BAWAG P.S.K. bzw. über die Easybank (Online-Bank der BAWAG P.S.K.). Durch das dichte Netz der Filialen bzw. Postämter kann damit eine große Kundenschicht erreicht werden.

Zwischen 90% und 95% der Kunden sind gemeinnützige Bauvereinigungen, die übrigen Kunden sind gewerbliche Bauträger sowie Private. Die BAWAG P.S.K. Wohnbaubank AG finanziert grundsätzlich auch frei finanzierten Wohnbau, wobei der Großteil der Mittel im Rahmen der Wohnbauförderung gewährt wird. Das Verhältnis Neubau zu Sanierung beträgt dabei ungefähr 90% zu 10%.

Der regionale Schwerpunkt der BAWAG P.S.K. Wohnbaubank AG ist Wien. Der derzeitige Marktanteil in der Finanzierung beträgt 12%, bei Betrachtung der Anzahl der Kunden liegt er allerdings bei 40%. Die Bank finanziert vorwiegend gemeinnützige Wohnbauträger.¹⁸⁰

Die BAWAG P.S.K. Wohnbaubank AG hat bei einer Bilanzsumme von 1,52 Mrd. EUR per Ende 2010 ein *Emissionsvolumen* von 1,45 Mrd. EUR (exkl. Zinsabgrenzungen). Davon haben ca. 980 Mio. EUR eine fixe Verzinsung, 327 Mio. EUR sind variabel verzinst, das Restvolumen ist entweder mit einem Zielkupon ausgestattet oder es handelt sich um Nullkuponanleihen.

Im Jahr 2010 wurden insgesamt Anleihen in Höhe von 373 Mio. EUR emittiert. Demgegenüber stehen allerdings vorzeitige Tilgungen von alten Anleihen in Höhe von 240 Mio. EUR und endfällige Anleihen in Höhe von 57 Mio. EUR. Der Zuwachs betrug daher netto ca. 76 Mio. EUR.¹⁸¹

¹⁷⁹ vgl. Geschäftsbericht der BAWAG P.S.K. Wohnbaubank AG 2010

¹⁸⁰ Interview mit BAWAG P.S.K. Wohnbaubank AG am 21.03.2011

¹⁸¹ vgl. Geschäftsbericht der BAWAG P.S.K. Wohnbaubank AG 2010

Die Bilanzsumme der BAWAG P.S.K. Wohnbaubank AG ist seit 2006 um mehr als 70% angestiegen. Damit konnte der Marktanteil auf knapp über 10% ausgebaut werden.

Tabelle 10: Bilanzentwicklung BAWAG P.S.K. Wohnbaubank AG seit 2006¹⁸²

BAWAG P.S.K. Wohnbaubank AG	2006	2007	2008	2009	2010
Bilanzsumme	890.211.000	1.332.593.035	1.347.096.000	1.446.038.000	1.532.192.198
Forderungen KI	862.329.000	1.318.195.108	1.333.485.000	1.425.843.000	1.499.693.810
Verbriefte Verbindlichkeiten	864.057.000	1.296.702.468	1.310.585.000	1.401.611.000	1.483.395.697
Verhältnis Forderungen zu verbrieften Verbindlichkeiten	99,80%	101,66%	101,75%	101,73%	101,10%
Nettozinsertrag	2.167.000	4.258.978	4.282.000	3.595.000	4.381.086
Jahresüberschuss	689.000	1.789.467	1.987.000	515.000	1.045.163
Marktanteil Emissionen	8,10%	10,33%	9,60%	10,34%	10,90%
Marktanteil Bilanzsumme	7,83%	9,97%	9,20%	9,77%	10,29%
Zinsspanne	0,24%	0,32%	0,32%	0,25%	0,29%

9.3 Hypo-Wohnbaubank AG

9.3.1 Geschichte und Aktionärsstruktur

Die Hypo-Wohnbaubank AG wurde im Jahr 1994 von den 8 Landes-Hypothekenbanken gegründet. Per 31.12.2010 herrscht folgende Eigentümerstruktur vor:

- 12,5% Hypo-Bank Burgenland AG
- 12,5% Hypo Alpe-Adria-Bank AG
- 12,5% Landes-Hypothekenbank Steiermark AG
- 12,5% Hypo Tirol Bank AG
- 6,25% Hypo NÖ Landesbank AG
- 6,25% Hypo NÖ Gruppe Bank AG
- 12,5% Oberösterreichische Landesbank AG
- 12,5% Salzburger Landes-Hypothekenbank AG
- 12,5% Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG.¹⁸³

9.3.2 Mittelherkunft und Mittelverwendung

Der Kontakt zu den Kunden erfolgt über 8 Landes-Hypothekenbanken und deren Filialen. Kredite werden an gemeinnützige Bauvereinigungen sowie Private vergeben.

¹⁸² vgl. Geschäftsberichte der BAWAG P.S.K. Wohnbaubank AG seit 2006

¹⁸³ vgl. Jahresfinanzbericht zum Geschäftsjahr 2010 der Hypo-Wohnbaubank AG

Dabei unterliegen die finanzierten Projekte fast ausschließlich der staatlichen Wohnbauförderung.¹⁸⁴

Die Hypo-Wohnbaubank AG hat eine Bilanzsumme von 3,22 Mrd. EUR, davon sind 3,21 Mrd. EUR Wohnbauanleihen. Diese werden grundsätzlich treuhändig gemeinsam mit den Landes-Hypothekenbanken begeben.¹⁸⁵ Eine Gesamtübersicht über die verwendeten Zinsbindungen liegt nicht vor. Im Jahr 2010 wurden insgesamt 16 Anleihen mit einem Gesamtvolumen von ca. 205 Mio. EUR emittiert. Davon war ein Volumen von 178 Mio. EUR fix verzinst, 27 Mio. EUR waren variabel verzinst. Auch die im Jahr 2011 emittierten Anleihen sind zum Großteil fix verzinst.¹⁸⁶

Die Bilanzsumme der Hypo-Wohnbaubank AG ist seit 2006 um insgesamt ca. 27% angestiegen. Der Anteil am Gesamtmarkt ist damit nahezu gleich geblieben.

Tabelle 11: Bilanzentwicklung Hypo-Wohnbaubank AG seit 2006¹⁸⁷

Hypo-Wohnbaubank AG	2006	2007	2008	2009	2010
Bilanzsumme	2.543.603.902	3.050.728.000	3.477.569.000	3.348.773.784	3.217.317.198
Forderungen KI	2.538.052.972	3.048.205.000	3.475.046.000	3.343.471.284	3.212.049.502
Verbriefte Verbindlichkeiten	2.538.598.000	3.045.098.000	3.471.760.000	3.343.169.002	3.211.585.375
Verhältnis Forderungen zu verbrieften Verbindlichkeiten	99,98%	100,10%	100,09%	100,01%	100,01%
Nettozinsertrag	42.652	70.000	132.637	78.254	117.160
Jahresüberschuss	46.124	94.000	165.552	35.676	74.167
Marktanteil Emissionen	23,79%	24,26%	25,43%	24,65%	23,60%
Marktanteil Bilanzsumme	22,36%	22,83%	23,76%	22,63%	21,61%
Zinsspanne	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

9.4 Immo-Bank AG

9.4.1 Geschichte und Aktionärsstruktur

Die Immo-Bank AG wurde am 9.9.1932 von den Mitgliedern des Zentralverbandes der Hausbesitzer (Österreichischer Haus- und Grundbesitzer-Bund) als Hausbesitzer Spar- und Darlehens-Kassa reg. Gen.m.b.H. gegründet. Mit dem Einstieg der Österreichischen Volksbanken AG als Großeingetümer erfolgte eine Ausweitung des Geschäftes und die Firma wurde als Volksbank für Haus- und Grundbesitz reg. Gen.m.b.H. tätig. Im Jahre

¹⁸⁴ vgl. Jahresfinanzbericht zum Geschäftsjahr 2010 der Hypo-Wohnbaubank AG

¹⁸⁵ vgl. Jahresfinanzbericht zum Geschäftsjahr 2010 der Hypo-Wohnbaubank AG

¹⁸⁶ vgl. Homepage der Hypo-Wohnbaubank AG <http://www.hypo-wohnbau.at/boersenprospekt2010.htm>

¹⁸⁷ vgl. Geschäftsberichte der Hypo-Wohnbaubank AG seit 2006

1989 wurde das Haus in IMMO-BANK – Bank für Immobilienfinanzierungen reg. Gen.m.b.H. umbenannt.

Im Zuge der Gründung der Tochtergesellschaft Immo-Contract Maklergesellschaft m.b.H. (im Jahre 1991¹⁸⁸) wurde das Portfolio der Dienstleistungen rund um die Immobilie entscheidend erweitert: Immobilienvermittlung, Hausverwaltung sowie Liegenschaftsbewertung sind dabei die wichtigsten Geschäftsfelder.

Im Jahre 1993, als das Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus beschlossen wurde, erfolgte die (Um-)Gründung der Immo-Bank Aktiengesellschaft als Wohnbaubank des Volksbankensektors und gleichzeitig die Emission der ersten Wohnbauanleihen.¹⁸⁹

Die Immo-Bank AG ist Mitglied des Volksbankensektors und dessen Einlagensicherungseinrichtungen. Eigentümer sind die Allgemeine Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (kurz ABV) mit einem Anteil von 74,26% sowie die Verwaltungsgenossenschaft der Immo-Bank eG mit einem Anteil von 25,74% der Aktien. An der Verwaltungsgenossenschaft der Immo-Bank eG ist die Österreichische Volksbanken AG (kurz ÖVAG) mit 86,76% beteiligt woraus sich eine durchgerechnete Beteiligung der ÖVAG an der Immo-Bank AG von 22,33% ergibt.¹⁹⁰

9.4.2 Mittelherkunft und Mittelverwendung

Die Immo-Bank AG ist zwar die kleinste unter den Wohnbaubanken, besitzt jedoch als einziges Institut eine Vollbank-Lizenz. Es sind daher eigene Filialen vorhanden und es werden auch Spareinlagen generiert. Die Hauptrefinanzierungsquelle ist aber wie bei den anderen Wohnbaubanken auch die Emission von Wandelschuldverschreibungen. Die Mittel aus den Wohnbauanleihen werden dabei direkt einer Finanzierung zugeordnet.

Grundsätzlich werden die Finanzierungskunden direkt durch die Immo-Bank AG gewonnen. In einigen Fällen werden jedoch auch von der Volksbank Projekte an die Immo-Bank AG vermittelt. Die Projektabwicklung erfolgt dann durch die Immo-Bank AG, wobei die Möglichkeit besteht, dass sich die Volksbanken mit einer Quote beteiligen. Die Refinanzierungslinien sind zweckgebunden, d.h. je nach

¹⁸⁸ vgl. http://www.immo-contract.com/front_content.php?idcat=83

¹⁸⁹ vgl. Immo-Bank AG Geschäftsbericht 2007

¹⁹⁰ vgl. http://www.immobank.at/immo_bank_ag/wir_ueber_uns

Projektfortschritt werden von den Volksbanken Refinanzierungsmittel abgerufen und an den Kreditnehmer weitergeleitet.

Der regionale Schwerpunkt der Immo-Bank AG liegt in Ostösterreich. Immer wieder werden dabei regionale Volksbanken für die Zusammenarbeit neugewonnen.

Ein Großteil der Finanzierungen wird an gewerbliche Bauträger gewährt. Damit unterscheidet sich die Immo-Bank AG deutlich von den übrigen Wohnbaubanken, die sich im Wesentlichen auf die Finanzierung von gemeinnützigen Bauvereinigungen beschränken. Auch die Finanzierung an Private nimmt einen etwas größeren Stellenwert ein, liegt jedoch betragsmäßig doch klar unter der Finanzierung von Bauträgern.

Der Verkauf der *Emissionen* erfolgt an den eigenen Kundenkreis sowie den Kundenkreis der regionalen Volksbanken, über die ÖVAG wird auch an Investmentfonds und Großanleger verkauft. Dabei ist keine Fixabnahme vereinbart, das heißt die Partnerbanken garantieren nicht, dass die Emission vollständig verkauft wird und dieses Risiko verbleibt bei der Immo-Bank AG.¹⁹¹

Im Jahr 2009 konnte das Emissionsvolumen um knapp 50 Mio. EUR ausgebaut werden. Im Jahr 2010 wurden zwar Wohnbauanleihen in Höhe von 49 Mio. EUR begeben, aufgrund Rückflüsse ist das Volumen jedoch nur um ca. 31 Mio. EUR angestiegen.¹⁹² Für 2011 sind noch keine konkreten Zahlen bekannt. Eine detaillierte Statistik zu den verwendeten Zinsbindungen ist nicht vorhanden. Von den drei zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieser Arbeit in 2011 begebenen Emissionen sind jedenfalls zwei fixverzinst und eine variabel verzinst.¹⁹³

Die Immo-Bank AG verzeichnet mit ca. 55% seit 2006 ein überdurchschnittliches Wachstum der Bilanzsumme. Der Marktanteil konnte damit geringfügig erhöht werden.

¹⁹¹ Interview mit Immo-Bank AG am 16.12.2010

¹⁹² vgl. Geschäftsbericht Immo-Bank AG 2009 und 2010

¹⁹³ vgl. Homepage Immo-Bank AG

http://www.immobank.at/veranstaltungen/wohnbauanleihe/aktuelle_emissionen

Tabelle 12: Bilanzentwicklung Immo-Bank AG seit 2006 ¹⁹⁴

Immo-Bank AG	2006	2007	2008	2009	2010
Bilanzsumme	953.584.237	1.150.000.000	1.282.810.000	1.397.609.046	1.485.181.101
Forderungen KI	211.560.900	284.793.935	319.986.000	379.505.455	383.135.647
Forderung Kunden	718.462.888	827.496.585	918.920.000	969.053.628	1.054.652.095
Verbriefte Verbindlichkeiten	498.275.236	630.368.359	731.106.000	782.290.006	813.757.834
Verhältnis Forderungen zu verbiefte Verbindlichkeiten	186,65%	176,45%	169,46%	172,39%	176,68%
Nettozinsertrag	13.531.226	14.861.551	17.030.000	19.317.223	20.660.940
Jahresüberschuss	4.377.167	4.929.876	4.368.000	5.515.523	8.285.730
Marktanteil Emissionen	4,67%	5,02%	5,36%	5,77%	5,98%
Marktanteil Bilanzsumme	8,38%	8,60%	8,76%	9,44%	9,97%
Zinsspanne	1,42%	1,29%	1,33%	1,38%	1,39%

9.5 Raiffeisen Wohnbaubank AG

9.5.1 Geschichte und Aktionärsstruktur

Die Raiffeisen Wohnbaubank AG wurde im Jahre 1994 gegründet. Eigentümer sind zu je 25% die Raiffeisen Zentralbank und die Raiffeisen Bausparkasse, die übrigen 50% sind auf die 8 Raiffeisen-Landesbanken aufgeteilt:

- 6,25 % Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband reg.Gen.m.b.H.
- 6,25 % Raiffeisenlandesbank Kärnten – Rechenzentrum und Revisionsverband, reg.Gen.m.b.H.
- 6,25 % Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG
- 6,25 % Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG
- 6,25 % Raiffeisenverband Salzburg reg.Gen.m.b.H.
- 6,25 % Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG
- 6,25 % Raiffeisen-Landesbank Tirol AG
- 6,25 % Raiffeisenlandesbank Vorarlberg Waren- und Revisionsverband reg.Gen.m.b.H.
- 25,00 % Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
- 25,00 % Raiffeisen Zentralbank Österreich AG.¹⁹⁵

9.5.2 Mittelherkunft und Mittelverwendung

Der Kontakt zu den Kunden erfolgt über die Filialen der lokalen Raiffeisenbanken bzw. über die 8 Raiffeisen-Landesbanken.

¹⁹⁴ vgl. Geschäftsberichte Immo-Bank AG seit 2006

¹⁹⁵ vgl. Geschäftsbericht 2010 der Raiffeisen Wohnbaubank AG

Die Raiffeisen Wohnbaubank AG gibt die Mittel aus den Emissionen zu 100% an die Bausparkasse bzw. an die Landesbanken weiter. Genauere Informationen über die Kundenstruktur sind nicht vorhanden. Überwiegend werden jedoch Projekte finanziert, die auch der Wohnbauförderung unterliegen. Frei finanzierte Projekte müssen jedoch die für die Wohnbauförderung entsprechende Kriterien (z.B. max. Nutzfläche von 150m²) erfüllen. Der überwiegende Teil wird für Wohnungsneubau verwendet, allerdings sind hier keine genaueren Zahlen vorhanden.¹⁹⁶

Eine Besonderheit der Raiffeisen Wohnbaubank AG (gemeinsam mit der Hypo-Wohnbaubank AG) ist, dass ein Großteil der *Emissionen* im Treuhandverfahren von den Raiffeisen-Landesbanken und der Raiffeisen Bausparkasse begeben werden.

Die Raiffeisen Wohnbaubank AG hat bei einer Bilanzsumme von 2,03 Mrd. EUR ein Anleihevolumen von 2,02 Mrd. EUR in der Bilanz. Im Jahr 2010 wurden insgesamt 9 Emissionen mit einem Volumen von 171 Mio. EUR begeben. Davon waren ca. 146 Mio. EUR fixverzinst sowie 25 Mio. EUR variabel verzinst. Für 2010 wurde mit etwa 150 Mio. EUR gerechnet, wobei per Ende Juni bereits 126 Mio. EUR emittiert werden konnten.¹⁹⁷ Auch im Jahr 2011 ist ein Großteil der Emissionen mit einer fixen Verzinsung ausgestattet.¹⁹⁸

Mit einem Wachstum der Bilanzsumme um über 70% seit 2006 konnte der Marktanteil deutlich ausgebaut werden.

Tabelle 13: Bilanzentwicklung Raiffeisen Wohnbaubank AG seit 2006¹⁹⁹

Raiffeisen Wohnbaubank AG	2006	2007	2008	2009	2010
Bilanzsumme	1.176.426.000	1.479.438.857	1.820.799.000	1.871.116.823	2.033.288.870
Forderungen KI	1.164.892.000	1.471.246.020	1.806.886.000	1.859.154.428	2.024.594.257
Verbriefte Verbindlichkeiten	1.169.375.000	1.472.404.177	1.809.709.000	1.859.876.693	2.024.072.767
Verhältnis Forderungen zu verbrieften Verbindlichkeiten	99,62%	99,92%	99,84%	99,96%	100,03%
Nettozinsertag	2.515.000	2.634.456	3.289.000	3.535.695	3.380.362
Jahresüberschuss	763.000	566.625	509.000	685.554	739.745
Marktanteil Emissionen	10,96%	11,73%	13,26%	13,72%	14,87%
Marktanteil Bilanzsumme	10,34%	11,07%	12,44%	12,64%	13,66%
Zinsspanne	0,21%	0,18%	0,18%	0,19%	0,17%

¹⁹⁶ Interview mit Raiffeisen Wohnbaubank AG am 06.09.2011

¹⁹⁷ vgl. Geschäftsbericht der Raiffeisen Wohnbaubank AG 2010 sowie Interview mit Raiffeisen Wohnbaubank AG am 06.09.2011

¹⁹⁸ Homepage der Raiffeisen Wohnbaubank AG <http://www.raiffeisen-wohnbaubank.at/deutsch/anleihen.shtml>

¹⁹⁹ vgl. Geschäftsberichte der Raiffeisen Wohnbaubank AG seit 2006

9.6 s Wohnbaubank AG

9.6.1 Geschichte und Aktionärsstruktur

Die s Wohnbaubank AG wurde im Februar 1994 von der Ersten österreichischen Spar-Casse-Bank AG, der GiroCredit, der s Bausparkasse, der Österreichischen Postsparkasse und der VKB-Bank gegründet. Die Erste österreichische Spar-Casse-Bank AG und die GiroCredit bilden heute gemeinsam die Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG. Später haben sich auch zahlreiche Sparkassen, die s Versicherung und das Bankhaus Schelhammer&Schattera AG an der s Wohnbaubank AG beteiligt und die Österreichische Postsparkasse hat ihre Anteile abgegeben.

Die Aktionärsstruktur schaut wie folgt aus:

- 77,87% Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG
- 12,30% Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG
- 2,85% Volkskreditbank AG
- 1,52% Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
- 1,07% Bankhaus Schelhammer&Schattera AG
- 0,71% LV Holding GmbH¹⁾
- 0,71% Sparkasse NÖ Mitte West AG
- 0,71% Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck
- 0,71% Vorarlberger Sparkassen Beteiligungs GmbH
- 0,71% Wiener Neustädter Sparkasse
- 0,36% Sparkassen Versicherung AG
- 0,18% Sparkasse Pottenstein N.Ö.
- 0,11% Weinviertler Sparkasse
- 0,07% Kremser Bank und Sparkassen AG
- 0,07% Sparkasse Horn-Ravelsbach-Kirchberg AG
- 0,04% Salzburger Sparkasse Bank AG.²⁰⁰

Anm.: ¹⁾ Holdinggesellschaft der Salzburger und oberösterreichischen Sparkassen

²⁰⁰ vgl. Lagebericht 2010 der s Wohnbaubank AG vom 01.02.2011

9.6.2 Mittelherkunft und Mittelverwendung

Die s Wohnbaubank AG verwendet 100% der Mittel aus den Wohnbauanleihen für die Finanzierung von Wohnbau, obwohl vom Gesetzgeber nur 80% gefordert werden.²⁰¹

Die aufgebrachten Mittel werden nahezu zur Gänze an gemeinnützige Bauvereinigungen in Form von langfristigen Finanzierungen zur Verfügung gestellt. Mit den Mitteln werden mehrgeschossige Wohnbauten errichtet, die meistens auch einer Wohnbauförderung zugewiesen sind. Lediglich im Sanierungsbereich kann es vorkommen, dass das Projekt nicht wohnbaugefördert ist, es erfolgt jedoch trotzdem eine Finanzierung seitens der s Wohnbaubank AG.

Die Vergabe von Mitteln an Private spielt nur eine sehr geringe Rolle, da dies von der Bausparkasse bzw. den Partnerinstituten Erste Bank und Sparkassen durchgeführt wird. Zum Bilanzstichtag 2010 hat die s Wohnbaubank AG 2.094 Mio. EUR der Wohnungswirtschaft zur Verfügung gestellt oder zugesagt.

In einem typischen Wohnbadaulehen an eine gemeinnützige Wohnbauvereinigung tritt die Erste Bank als Treuhänder und die s Wohnbaubank AG als Treugeber auf. Der regionale Schwerpunkt ist Wien und Niederösterreich, da hier aufgrund der großen Anzahl an Ballungsräumen (v.a. Wien) viele GBV tätig sind. Die s Wohnbaubank AG hat zudem noch zwei Tochterunternehmen (s Wohnbauträger GmbH und APHRODITE Bauträger AG), welche geförderten Wohnbauprojekte errichten.

Das Ausfallrisiko trägt die s Wohnbaubank AG, damit ist diese neben der Immo-Bank AG die einzige Wohnbaubank, die dieses Risiko trägt. Laut Aussage der Bank sind die gemeinnützigen Bauvereinigungen jedoch sehr stabil und der letzte große Kreditausfall einer GBV war vor sehr langer Zeit.²⁰²

Der größte Teil der *Mittelaufbringung* erfolgt auch bei der s Wohnbaubank AG durch die Emissionen von Wohnbauanleihen. Ein Großteil des Differenzbetrags zur Gesamt-Bilanzsumme ist der Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ zuzuordnen.²⁰³ Eine detaillierte Aufstellung über die verwendeten Zinsbindungen liegt nicht vor, jedoch sind die im Jahr 2011 begebenen Emissionen überwiegend fix

²⁰¹ Interview mit s Wohnbaubank AG am 01.03.2011 sowie Lagebericht 2010 der s Wohnbaubank AG vom 01.02.2011

²⁰² Interview mit s Wohnbaubank AG am 01.03.2011

²⁰³ vgl. Geschäftsbericht der s Wohnbaubank AG 2010

verzinst. Eine Besonderheit ist, dass die fix verzinsten Emissionen derzeit vorwiegend mit monatlicher Zinszahlung ausgestattet sind. Unter den variablen Anleihen befindet sich eine inflationsgesicherte Wohnbauanleihe.²⁰⁴

Die Wohnbauanleihen der s Wohnbaubank AG werden über die Vertriebswege Erste Bank, Sparkassen, Bankhaus Schelhammer&Schattera AG und VKB-Bank verkauft. Eigene Vertriebswege existieren nicht.²⁰⁵

Die Bilanzsumme der s Wohnbaubank AG ist seit 2006 um insgesamt ca. 25% angestiegen. Der Marktanteil ist dabei leicht zurückgegangen.

Tabelle 14: Bilanzentwicklung s Wohnbaubank AG seit 2006²⁰⁶

s Wohnbaubank AG	2006	2007	2008	2009	2010
Bilanzsumme	1.886.175.300	2.207.538.615	2.357.881.000	2.390.953.366	2.360.233.103
Forderungen KI	773.273.900	784.730.620	817.264.500	720.258.455	627.440.913
Forderungen Kunden	972.317.200	1.319.102.774	1.444.192.600	1.508.639.636	1.513.741.214
Verbriefte Verbindlichkeiten	1.752.010.100	2.048.543.806	2.059.934.200	1.910.061.307	1.898.193.883
Verhältnis Forderungen zu verbrieft Verbindlichkeiten	99,63%	102,70%	109,78%	116,69%	112,80%
Nettozinsertrag	6.606.400	10.974.480	12.025.800	12.821.687	9.695.987
Jahresüberschuss	2.865.800	3.274.640	4.893.000	6.326.772	6.116.297
Marktanteil Emissionen	16,42%	16,32%	15,09%	14,09%	13,95%
Marktanteil Bilanzsumme	16,58%	16,52%	16,11%	16,16%	15,85%
Zinsspanne	0,35%	0,50%	0,51%	0,54%	0,41%

²⁰⁴ vgl. Homepage der s Wohnbaubank AG <http://www.swohnbaubank.at/swohnbaubank> (Produkte)

²⁰⁵ vgl. Lagebericht 2010 der s Wohnbaubank AG vom 01.02.2011

²⁰⁶ vgl. Geschäftsberichte s Wohnbaubank AG seit 2006

10 Zusammenfassung und Schlussfolgerung

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Österreich hat bereits eine sehr lange und bewegte Geschichte hinter sich. Beginnend mit der Gründung der ersten gemeinnützigen Baugesellschaft im Jahre 1868 wurde vom Staat eine Reihe von Gesetzen erlassen, die es ermöglichten, die Wohnungssituation der Bürger grundlegend zu verbessern. Dabei war die Rechtsform der Mietwohnung von Beginn an vorherrschend. Bis heute hat das System sicherlich auch dazu beigetragen, dass es in Österreich verhältnismäßig wenige Eigentumswohnungen gibt, da es für eine breite Bevölkerungsschicht immer möglich war, günstige Mietwohnungen zu erhalten.

Es gab in der Geschichte der Gemeinnützigkeit einige Änderungen, die das Modell nachhaltig beeinflusst haben. Was die Finanzierung betrifft, so war der Erlass des Gesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus im Jahre 1993 sicherlich eines der wichtigsten. Es folgte die Gründung von anfangs 7, heute 6, Wohnbaubanken, welche von Beginn ihrer Tätigkeit an einen wesentlichen Teil der Fremdfinanzierung von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen übernommen haben.

Man kann also in jedem Fall von einem durchschlagenden Erfolg dieser Symbiose von Wohnbaubanken und gemeinnützigen Bauvereinigungen sprechen. Eine Analyse der aktuellen Situation zeigt jedoch, dass diese Zusammenarbeit in Zukunft vor großen Herausforderungen gestellt ist. Dafür können zwei Entwicklungen verantwortlich gemacht werden. Einerseits ist das eine zuletzt sinkende Attraktivität von Wohnbauanleihen am Markt, wodurch die Finanzierungsmittel seitens der Wohnbaubanken geringer werden. Andererseits ist das eine Reihe von gesetzlichen Maßnahmen, die dazu geführt haben, dass die Mittel aus Wohnbauförderung in geringerem Maße vorhanden sind. Darüber hinaus sind die Wohnbaubanken mit einigen regulatorischen Neuerungen konfrontiert, auf die es sich einzustellen gilt.

Sowohl vonseiten der Wohnbaubanken als auch vonseiten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gibt es einige an den Gesetzgeber gerichtete Vorschläge, um eine Verbesserung der aktuellen Situation herbeizuführen. Im Bereich der Wohnbaubanken geht es da vor allem um mehr Freiheiten in der Gestaltung der Geschäfte, wodurch eine wieder verstärkte Attraktivität des Anleihemarkts - verbunden mit geringeren Kosten - erreicht werden könnte. Die Forderungen der Gemeinnützigen betreffen im Wesentlichen eine Stärkung der Wohnbauförderung sowie auch des gemeinnützigen Eigenkapitals.

Es zeigt sich jedenfalls weiterhin, dass das System der Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich stark von gesetzlichen Regelungen abhängig ist. Es bleibt nun dem Gesetzgeber überlassen, wie er auf die Forderungen reagiert. Eines ist wahrscheinlich klar: jede Regelung, die die Finanzierungsmittel für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft weiter reduziert, gefährdet das Funktionieren des Systems.

Literaturverzeichnis

Bücher

- Baltzarek, F. (1986): Die geschichtliche Entwicklung der österreichischen Genossenschaften. In: M. Patera, Handbuch des österreichischen Genossenschaftswesens. Wien: Wirtschaftsverlag Dr. Anton Orac, S. 3-114
- Bosek, P., Rießland, B., & Schmidinger, J. (2000): Fremdmittel- und Eigenmittel-Finanzierung im mehrgeschossigen Wohnbau. In: W. Amann, FGW-Publikationsreihe "Förderung des Wohnungswesens in Österreich" - Teil 1. Wien: Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, S. 21-43
- Brazda, J. (1993): Wirtschaftswissenschaftliche Perspektiven. In: M. Patera, Die Zukunft von Wohnbaugenossenschaften: das Beispiel Österreich. Frankfurt/New York: Campus Verlag, S. 111-156
- Bürger, P. (2006): Die gemeinnützige GmbH in Österreich und ihr Stellenwert. Wien: Wirtschaftsuniversität Wien.
- Eckhardt, J. (2003a): Zukunftssicherung von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften in Österreich. Wien: Universität Wien.
- Eckhardt, J. (2006b): Zukunftssicherung gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften in Österreich. In: Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen. Herausgegeben im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Genossenschaftswissenschaftlicher Institute. Universität Erlangen-Nürnberg: Vandenhoeck&Ruprecht Verlag, Band 56, Heft 1/2006, S. 19-25
- Funk, B.-C. (1994): Grundprinzipien des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts. In: K. Korinek, & E. Nowotny, Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Wien: Orac Verlag, S. 329-343
- Husen, v. R. (1995): Rechtsformwechsel von Genossenschaften. Juristische Schriftenreihe Band 82. Wien: Österreichische Staatsdruckerei.
- Köppl, F. (1990): Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft. Fakten, Probleme, Perspektiven. Wien.

- Ludl, H. (1998): Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften. In: W. Kemmettmüller, & M. Schmidt, Genossenschaftliche Kooperationspraxis. Wien: Ueberreuter, S. 317-380
- Lugger, K. (1994a): Geschichte und Entwicklung der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich. In: K. Korinek, & E. Nowotny, Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Wien: ORAC Verlag, S. 15-66
- Lugger, K. (2010b): Österreichisches Wohnhandbuch. Innsbruck: Studienverlag Ges.m.b.H.
- Mader, P. (2008): Kapitalgesellschaften. Wien: LexisNexis ARD Orac, 6.Auflage.
- Mändle, E. (1990): Finanzwirtschaftliche Merkmale der Genossenschaft. Finanzierungsarten. In: J. Laurinkari, & J. Brazda, Genossenschaftswesen. München, Wien: R. Oldenbourg Verlag, S. 225-246
- Militzer, A. (2007): Neue Finanzierungsformen für Wohnungsgenossenschaften. Nürnberg: Forschungsinstitut für Genossenschaftswesen an der Universität Erlangen-Nürnberg.
- Oberhuber, A., & Götzl, K. (2007): Effizienz des Systems der Wohnbaubanken in Österreich. Wien, Auf Basis der Expertise von W.Amann, S.Ramaseder, O.Riss: Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen im Auftrag der Arge Wohnbaubanken.
- Prader, C. (2008): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.
- Rigler, G., & Rischaneck, U. (2004): Basel II und seine möglichen Auswirkungen auf die Hypothekendarfinanzierungen. In: D. W. Amann, & D. S. Bauernfeind, FGW-Publikationsreihe "Förderung des Wohnungswesens in Österreich" - Teil 4. Wien: Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, S. 79-93
- Schmidinger, J. (2007a): Spezialkreditinstitute zur Wohnbaufinanzierung. In: E. J. Frasl, R. A. Haiden, & J. Taus, Österreichs Kreditwirtschaft. Von der Reichsmark über den Schilling zum Euro. Wien, Graz: Neuer Wissenschaftlicher Verlag GmbH Nfg KG, S. 401-434

- Schmidinger, J. (2008b): Wohnbaubanken und gemeinnützige Bauvereinigungen - eine Partnerschaft für nachhaltig günstiges Wohnen. In: K. Lugger, & M. Holoubek, Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit - ein europäisches Erfolgsmodell. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, S. 259-267
- Schwebisch, G. (2008): Nachhaltige Immobilienfinanzierung im Spannungsfeld der Kapitalmarktvorschriften. In: D. K. Lugger, & D. M. Holoubek, Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit - ein europäisches Erfolgsmodell. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, S. 269-279
- Streimelweger, A. (2010): Wohnbauförderung - eine Bestandsaufnahme. Wirtschaft und Gesellschaft, 36. Jahrgang, Heft 4, S. 543-561
- Wurm, K., Österreicher, T., & Bauer, E. (2001): Wirtschaftliche und soziale Aspekte von Wohnbauförderung und Gemeinnützigkeit. In: A. Sommer, & W. Amann, Förderung des Wohnungswesens in Österreich - Teil 2. Wien: Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (FGW), S. 12-22

Gesetze

- Bundesgesetz über Aktiengesellschaften (Aktiengesetz – AktG), BGBl. 98/1965
- Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus (StWbFG), BGBl. 253/1993, Artikel VII
- Durchführungsrichtlinien zur steuerlichen Behandlung von Wohnbaubanken, Hrsg.: MR Dr. Wolfgang Schneider, Bundesministerium für Finanzen vom 6. Juni 2002
- Bundesgesetz über das öffentliche Anbieten von Wertpapieren und anderen Kapitalveranlagungen und über die Aufhebung des Wertpapier-Emissionsgesetzes (Kapitalmarktgesetz - KMG), BGBl. 625/1991
- Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG), BGBl. 139/1979 (zitiert als Prader, 2008, siehe dort)

Zeitschriftenaufsätze und Zeitungsartikel

Arbeitsplatzsicherung mit Wohnbauanleihe (Kurier, 07.03.2010, http://www.wiso-net.de/webcgi?START=A60&DOKV_DB=KUR&DOKV_NO=0750850820730690820952010+03071736580018&DOKV_HS=0&PP=1, abgerufen am 08.02.2011)

Bankensteuer: Statt 0,04 nun 0,055 Prozent der Bilanzsumme (Wirtschaftsblatt, 27.10.2010, <http://www.wirtschaftsblatt.at/home/oesterreich/wirtschaftspolitik/bankensteuer-statt-004-nun-0055-prozent-der-bilanzsumme-444393/print.do>, abgerufen am 29.11.2011)

Bauer, E., & Streimelweger, A. (2010): Trends im Wohnbau - die Rollen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und der Wohnbauförderung. In: Österreichische Gemeinde-Zeitung 06/2010, S. 24-26

CA-Wohnbaubank geht in Bank Austria Wohnbaubank auf (Wiener Zeitung, 08.04.2005, http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/archiv/199634_CA-Wohnbank-geht-in-Bank-Austria-Wohnbaubank-auf.html, abgerufen am 29.11.2011)

Gedämpfte Nachfrage nach Wohnbaubanken (Die Presse, 24.01.2009, <http://diepresse.com/home/wirtschaft/boerse/446682/Gedaempfte-Nachfrage-nach-Wohnbauanleihen>, abgerufen am 08.02.2011)

Negative Kursüberraschung bei Wohnbauanleihen (Standard, 13.02.2009, <http://derstandard.at/1234370703282/Negative-Kursueberraschung-bei-Wohnbauanleihen>, abgerufen am 10.08.2010)

Wien stellt sichere Anleihen für Wohnbau zur Verfügung (Wiener Zeitung, 24.02.1010, http://www.wiso-net.de/webcgi?START=A60&DOKV_DB=WZ&DOKV_NO=087090095201002240110430060&DOKV_HS=0&PP=1, abgerufen am 10.08.2010)

Wohnbaubanken wollen in die Einlagensicherung (Die Presse, 27.11.2008, http://www.wiso-net.de/webcgi?START=A60&DOKV_DB=PRE&DOKV_NO=0800820690830830690952008+11271915230076&DOKV_HS=0&PP=1, abgerufen am 08.02.2011)

Internet-Quellen

Aktuelle Wertpapierbesteuerung für österreichische Privatanleger: http://www.boerse-live.at/eBusiness/blive_template1/212251493524270627-NA-698101085122025837-NA-NA-NA-NA-NA-NA.html, abgerufen am 29.11.2011

Emissionsbedingungen AT0000A0PS06 (BAWAG P.S.K. Wohnbaubank AG): <https://www.bawagpsk.com/linkableblob/BAWAG/47294/data/AT0000A0PS06-data.pdf>, abgerufen am 29.11.2011

Entwicklung 6-Monats-EURIBOR: <http://de.euribor-rates.eu/euribor-zinssatz-6-monate.asp>, abgerufen am 29.12.2011

Hypo-Wohnbaubank AG (Emissionen 2010): <http://www.hypo-wohnbaubank.at/boersenprospekt2010.htm>, abgerufen am 29.11.2011

Immo-Bank AG (Emissionen 2011): http://www.immobank.at/veranlagung/wohnbauanleihe/aktuelle_emissionen, abgerufen am 29.11.2011

Immo-Bank AG: http://www.immobank.at/immo_bank_ag/wir_ueber_uns, abgerufen am 29.11.2011

Immo-Contract Maklergesellschaft m.b.H.: http://www.immo-contract.com/front_content.php?idcat=83, abgerufen am 29.11.2011

Mietkauf: www.salzburg.gv.at/mietkauf.pdf, abgerufen am 29.11.2011

Raiffeisen Wohnbaubank AG (Emissionen 2011): <http://www.raiffeisen-wohnbaubank.at/deutsch/anleihen.shtml>, abgerufen am 29.11.2011

s Wohnbaubank AG: <http://www.swohnbaubank.at/swohnbaubank>, abgerufen am 29.11.2011

Zinsausblick Eurozone (Erste Group Research, 05.10.2011): https://produkte.erstegroup.com/Retail/de/ResearchCenter/Overview/Research_Detail/index.phtml?ID_ENTRY=10307, abgerufen am 29.11.2011

Sonstige Quellen

Geschäftsberichte der Wohnbaubanken

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen (Verbandsstatistik 2009)

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen (Verbandsstatistik 2010)

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen: Vorschläge zur Sicherung einer krisenresistenten gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (Pressekonferenz mit Mag. Karl Wurm, Wien, 29. Juni 2009)

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen: Gemeinnütziger Wohnbau – Bilanz und Ausblick (Pressekonferenz mit Mag. Karl Wurm, Wien, 8. März 2010)

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen: Gemeinnütziger Wohnbau – Bilanz und Ausblick (Pressekonferenz mit Mag. Karl Wurm, Wien, 10. März 2011)

Interviews

Interview mit Mag. Eva Bauer, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband, Wien, 25.10.2011

Interview mit Ing. Mag. Karl Ecker, Bank Austria Wohnbaubank AG, Wien, 09.03.2011

Interview mit Dr. Hans Müller, s Wohnbaubank AG, Wien, 01.03.2011

Interview mit Prok. Mag. Andreas Pommerening, Immo-Bank AG, Wien, 16.12.2010

Interviews mit Mag. Ernst Rosi und Mag. Christian Sagasser, Raiffeisen Wohnbaubank AG, Wien, 06.09.2011

Interview mit Prok. Alfred Winter, BAWAG P.S.K. Wohnbaubank AG, Wien, 21.03.2011

Interview mit Mag. Karl Wurm, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband, Wien, 19.10.2011

Anhang

Zusammenfassung

Zentrales Thema dieser Magisterarbeit sind die Aspekte der Finanzierung von gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich, wobei ein besonderer Fokus auf die Rolle der Wohnbaubanken gelegt wird.

Zunächst wird im ersten Teil der Arbeit die Geschichte der Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich zusammengefasst, beginnend mit den Anfängen im 19. Jahrhundert. Es folgt ein Überblick über die Grundprinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit sowie die rechtlich definierten Merkmale der Wohnbaugesellschaften. Dabei werden alle vorkommenden Rechtsformen (AG, GmbH und Genossenschaften) dargestellt, wobei der Schwerpunkt auf den Bereich der Genossenschaften gelegt wird, da diese über weite Strecken die wichtigste Rolle in der Wohnbaufinanzierung gespielt haben. Der einführende Teil wird mit einer Beleuchtung der aktuellen Situation der GBV abgeschlossen.

Das nächste Kapitel beschäftigt sich eingehend mit den Formen der Wohnbaufinanzierung. Dabei wird einerseits das System der Wohnbauförderung in seiner historischen Entwicklung beschrieben. Andererseits werden die sonstigen Formen der Eigen- und Fremdkapitalfinanzierung von Wohnbaugesellschaften dargestellt.

Der Hauptteil der Arbeit umfasst dann das System der Wohnbaubanken. Nach einer kurzen Entstehungsgeschichte erfolgt ein detaillierter Abriss der rechtlichen Grundlagen. Darüber hinaus werden alle wesentlichen Aspekte der Mittelaufbringung und Mittelverwendung praxisnah beschrieben und mit aktuellem Zahlenmaterial ergänzt. Ein separates Kapitel ist außerdem den regulatorischen Erfordernissen (v.a. Basel II) gewidmet.

Die Arbeit wird mit einer Betrachtung der aktuellen Problematik in der Finanzierung von gemeinnützigen Bauvereinigungen abgerundet.

Abstract

The central topic of this thesis is the aspects of the financing of non-profit housing associations in Austria, where a special focus is placed on the role of the home construction banks.

To begin with, in the first part the history of non-profit housing in Austria is summarized, starting with the beginnings in the 19th Century. This is followed by an overview of the basic principles of non-profit housing and the legally defined features of housing associations. Thereby, all legal forms (public limited company, private limited company and cooperatives) are described, with the emphasis put on cooperatives, as they have played the most important role in housing finance over a long period of time. The introductory section is concluded with a description of the current situation of non-profit housing associations.

The next chapter discusses in detail the forms of housing finance. On the one hand, the system of housing subsidies in its historical development is characterized. On the other hand, the remaining forms of equity and debt financing of housing associations are described.

The main section of the thesis covers the system of home construction banks. A brief history of origins is followed by a detailed outline of the legal foundations. In addition, all major aspects of refinancing and financing are described and supplemented with practical current figures. A separate chapter is also devoted to the regulatory requirements (especially Basel II).

The thesis concludes with a discussion of current issues in the financing of non-profit housing associations.

Interviewfragen (Auswahl)

Kundensegmentierung:

An welche Kundengruppen werden die Kredite vergeben und wie ist der jeweilige Anteil?

Wie ist der Trend beim Neugeschäft, welche Kundengruppen werden derzeit vorwiegend finanziert?

Wo liegt der regionale Schwerpunkt?

Finanzierung:

Werden grundsätzlich nur Projekte finanziert, die der Wohnbauförderung unterliegen, oder auch solche die frei finanziert sind?

Wie hoch ist der Anteil von Refinanzierungskrediten an Gesamtforderungen?

Wie hoch ist der Anteil der Kredite für Sanierung an der Gesamtfinanzierung (im Gegensatz zu Krediten für Wohnbau)?

Zum Thema Wohnbauförderung: wie problematisch sehen Sie die Aufhebung der Zweckbindung?

Werden die Kredite generell auf EURIBOR-Basis + Aufschlag vergeben oder gibt es auch abweichende Formen?

Was versteht man unter der Zinsanpassungsklausel und wie wird sie angewendet?

Kreditrisiko und Basel III:

Gibt es im Kreditrisikobereich derzeit Trends, z.B. steigt das Kreditrisiko im Durchschnitt eher an oder ist es rückläufig?

Verfügt die Wohnbaubank über ein eigenes Ratingsystem für Wohnbauträger? Wie ist das durchschnittliche Rating der einzelnen Segmente?

Ist Ihrer Meinung nach Basel II eher positiv für das Geschäft der Wohnbaubanken?

Wie sehen Sie die Auswirkungen der kommenden neuen Regeln (Basel III) auf das Geschäft von Wohnbaubanken?

Vertriebswege:

Verfügen Sie über eigene Vertriebswege oder wickeln Sie Ihre Geschäfte über Ihre Mutter- bzw. Partnerbank/en ab?

Refinanzierung:

Welche Zinsbindungen und Laufzeiten werden grundsätzlich vergeben? Was ist der aktuelle Trend?

Wie sieht mit der durchschnittlichen Behaltdauer der Anleihe-Kunden aus? Gab es Phasen mit größeren Verkäufen bzw. Rückgaben von Kunden (z.B. wegen ungünstiger Verzinsung)?

Wie ist das derzeitige Marktpotential für die Wohnbauanleihen?

Im Jahr 2010 hat die Stadt Wien Wohnbauanleihen emittiert und an die Wohnbaubanken weitergeben? Haben Sie bei dieser Aktion mitgemacht bzw. was ist Ihre Meinung dazu?

Zukunftschancen für Wohnbaubanken:

Wie sehen Sie die Zukunftschancen des Modells der Wohnbaubank generell? Gibt es aktuelle Entwicklungen, die das Geschäftsmodell beeinflussen?

Was müsste vom Gesetzgeber gemacht werden, damit das System von Wohnbauförderung und Finanzierung über Wohnbaubanken auch in Zukunft Bestand hat?

Angenommen, die Wohnbauförderung bzw. die KEST-Befreiung würden abgeschafft werden –wie sehen Sie die Rolle der Wohnbaubank?

Lebenslauf

Vira Eder

Geburtsdatum:	16.11.1983
Geburtsort:	Brody, Ukraine
Nationalität:	Ukraine

AUSBILDUNG

2008 - 2012:	Studium an der Universität Wien
Studienrichtung:	Magisterstudium Internationale Betriebswirtschaft
Spezialisierung:	Internationales Management und Controlling
Thema der Masterarbeit:	Finanzierung von gemeinnützigen Bauvereinigungen – am Beispiel der Wohnbaubanken
2001 – 2006:	Studium an der Bankhochschule Lviv bei der Nationalbank Ukraine
Studienrichtung:	Magisterstudium Finanzen
Spezialisierung:	Betriebliche Finanzierung
Thema der Masterarbeit:	Risikomanagement in Versicherungen
1990 - 2001:	Allgemeinbildende Mittelschule (Brody, Ukraine) Erwerb der Studienberechtigung

PRAXISERFAHRUNG

01.2006 – 02.2006:	Praktikum Inpro Versicherung (Lviv, Ukraine) Assistenz des Filialleiters, Dateneingabe
05.2005 – 06.2005:	Praktikum Ukreximbank (Lviv, Ukraine) Unterstützende Tätigkeiten in Kommerzkundenfiliale

SPRACHKENNTNISSE

- **Ukrainisch** Muttersprache
- **Russisch** verhandlungssicher
- **Deutsch** sehr gute Kenntnisse
- **Englisch** gute Kenntnisse
- **Spanisch** Grundkenntnisse

EDV-KENNTNISSE

- MS Office (Outlook, Excel, Word, PowerPoint)
- SAP Controlling

HOBBYS

- Fitness, Laufen, Radfahren, Schwimmen
- Backen, Lesen, Kino

SONSTIGES

- **Mai 2006:** Teilnahme an der Wirtschaftskonferenz „European choice of Ukraine: innovative development“ (Feodosija, Ukraine)
 - **Juni 2005:** Teilnahme an der wirtschaftlichen Olympiade (Kharkiv, Ukraine)
-